
Sentencia impugnada: Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 24 de julio de 2003.

Materia: Civil.

Recurrente: Rafael Santamaría.

Abogado: Dr. Rafael Santamaría.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de junio 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 Rafael Santamaría, dominicano, mayor de edad, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0619261-0, quien actúa en propio nombre y representación, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 037-2002-1854, dictada el 24 de julio de 2003, por la Cuarta 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 en la lectura de sus conclusiones al Dr. Rafael Santamaría, quien actúa en propio nombre y representación;

Vista la resolución núm. 497-2004, de fecha 16 de marzo de 2004, dictada por la Suprema Corte de Justicia, cuyo dispositivo copiado textualmente expresa: “Primero: Declara el defecto de la parte recurrida Mariano Ovalle Jiménez, en el recurso de casación interpuesto por Rafael Santamaría, contra sentencia dictada por la 4ta. Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; Segundo: Ordenar que la presente resolución sea publicada en el Boletín Judicial”;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “Que procede rechazar, el recurso de casación interpuesto por el señor Rafael Santamaría, contra la sentencia civil No. 037-2002-1854, dictada por la Cuarta Sala, de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 24 de julio del año 2003”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 25 de agosto de 2005, suscrito por el Dr. Rafael Santamaría, quien actúa en propio nombre y representación, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

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, los artículos 1 y 65 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 19 de enero de 2005, 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 29 de mayo 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 Martha Olga García Santamaría, 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: a) que con motivo de la demanda en cobro de pesos, rescisión de contrato verbal y desalojo incoada por Rafael Santamaría, contra Mariano Ovalles Jiménez, el Juzgado de Paz de la Séptima Circunscripción del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 930-2002, de fecha 4 de marzo de 2002, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “PRIMERO: Se declara buena y válida tanto en la forma como justa en cuanto al fondo la presente demanda incoada por el DR. RAFAEL SANTAMARÍA en contra del SR. MARIANO OVALLES JIMÉNEZ; SEGUNDO: Se condena a la parte demandada SR. MARIANO OVALLES JIMÉNEZ, al pago de la suma de TRES MIL QUINIENTOS PESOS ORO DOMINICANO CON 00/100 (RD\$3,500.00) por concepto de completivo de 7 mensualidades dejadas de pagar a razón de RD\$500.00 cada unas en virtud del contrato de alquiler de casa de fecha 20 de marzo del 2000 contentivo de párrafo 1, estipulado y aceptado entre las partes; así como también en virtud de lo establecido en el Art. 1134 del Código Civil; TERCERO: Se condena a la parte demandada al pago de los intereses legales generados por el capital adeudado a partir de la fecha de la demanda; CUARTO: se ordena la rescisión del contrato de alquiler de casa suscrito entre las partes en fecha 20 de marzo del 2000; QUINTO: Se prohíbe el desalojo de la parte demandada por no existir el recibo declaración catastral según lo dispone el Art. 55 de la Ley No. 317, sobre Catastro Nacional; SEXTO: Se condena a la parte demandada SR. MARIANO OVALLES JIMÉNEZ al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del DR. RAFAEL SANTAMARÍA quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión Mariano Ovalles Jiménez, interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 250-6-02, de fecha 21 de junio de 2002, del ministerial Félix R. Reynoso, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó en fecha 24 de julio de 2003, la sentencia civil núm. 037-2002-1854, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “PRIMERO: ACOGE en cuanto a la forma y en cuanto al fondo se revoca en todas sus partes la Sentencia No. 930/2002, de fecha 4 de marzo del 2002, dictada por el Juzgado de Paz de la Séptima Circunscripción del Distrito Nacional, por los motivos expuestos precedentemente, por consiguiente actuando por propio imperio se RECHAZA la demanda en cobro de pesos, rescisión de contrato verbal y desalojos, incoada por el DR. RAFAEL SANTAMARÍA contra el señor MARIANO OVALLES JIMÉNEZ, por ante el Juzgado de Paz de la Séptima Circunscripción del Distrito Nacional; SEGUNDO: Condena a la parte recurrente, señor MARIANO OVALLES JIMÉNEZ, al pago de las costas” (sic);

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios: “Primer Medio: Violación a la ley; artículos 1134 y 1135 del Código Civil; Segundo Medio: Exceso de poder; Juez y parte del proceso. Consideraciones extra petita”;

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación propuestos por la parte recurrente y para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos y

jurídicos de tipo procesal que se derivan del fallo impugnado, a saber: a) que los señores Rafael Santamaría y Mariano Ovalles Jiménez, en fecha 20 de marzo de 2000, suscribieron un contrato de alquiler, en el cual pactaron como precio original por el alquiler la suma de RD\$5,500.00, mensuales; b) que el propietario incoó una demanda en cobro de pesos, resiliación de contrato y desalojo, en fecha 25 de mayo de 2001, sustentada en un aumento del alquiler convenido al dorso del antedicho contrato, a lo que se opuso la parte demandada sosteniendo que las sumas exigidas no eran el resultado de la voluntad de las partes; c) que dicha demanda fue acogida parcialmente por el Juzgado de Paz de la Séptima Circunscripción del Distrito Nacional, según sentencia núm. 930/2002, antes descrita, mediante la cual condenó al señor Mariano Ovalles Jiménez a pagar al señor Rafael Santamaría, la suma de RD\$3,500.00, por concepto de completo de siete mensualidades dejadas de pagar, a razón de RD\$500.00, cada una, declaró la resiliación del contrato y prohibió el desalojo de la parte demandada del inmueble; c) no conforme con dicha decisión el señor Mariano Ovalles Jiménez, interpuso recurso de apelación, el cual culminó con la sentencia núm. 037-2002-1854, dictada por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando como tribunal de alzada, que revocó la sentencia apelada y rechazó el fondo de la demanda inicial, mediante el fallo objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que en efecto, el tribunal a quo, actuando como alzada, para formar su convicción en el sentido en que lo hizo estableció los siguientes motivos: “ (...)Que lo anotado en el anverso del contrato de alquiler de casa entre el Sr. Rafael Santamaría y el señor Mariano Ovalles Jiménez suscrito en fecha 20 de marzo del 2002, no reflejan la aceptación, o manifestación de la voluntad dada por la otra parte resultando el referido aumento que allí se establece como no escrito; que en ese orden de ideas, en esta jurisdicción de alzada ha quedado establecido que el precio por el que las partes se obligaron fue de RD\$5,500.00 mensuales, que al estar el recurrente consignando el precio en esta forma, resulta ser suficiente y por ende demostrativo de que el recurrente ha cumplido con su obligación; y en esa virtud este tribunal es de criterio que la sentencia No. 930/2002, de fecha 4 de marzo del 2002, dictada por el Juzgado de Paz de la Séptima Circunscripción del Distrito Nacional, de ser revocada en todas sus partes; Que la demanda originalmente se sustenta en rescisión de contrato de alquiler sobre la falta de pago, que en el contrato las partes convienen el precio de RD\$5,500.00; pero, el propietario argumenta que el incumplimiento es un faltante convenido al dorso del contrato que al no entregarlo el inquilino, el demandante se negó a aceptar las cantidades establecidas al inicio del contrato; pero de la revisión del contrato se comprueba que el referido aumento no le puede ser exigido al inquilino en razón de que para que este le fuere oponible debió de estar firmado al dorso por ser cláusulas adicionales, lo que no se hizo; que en ese orden el tribunal ha dado por establecido que el monto a que estaba el inquilino obligado era por la suma originaria de RD\$5,500.00 mensuales; que al consignar las sumas o pagos en el Banco Agrícola antes de apoderar el Juzgado de Paz de la Séptima Circunscripción del Distrito Nacional como se comprueba por medio de acto No. 555-2001 de fecha 4 de junio del 2001; no existe causa alguna que justifiquen la demanda” (sic);

Considerando, que en apoyo de sus primer medio y un aspecto del segundo, reunidos para su examen por encontrarse estrechamente vinculados, sostiene la parte recurrente, en síntesis, “que la corte a qua inobservó los artículos 1134 y 1135 del Código Civil, por cuanto el inquilino, ahora parte recurrida, no se opuso en ninguna de las instancias a la cláusula que establece un aumento de RD\$500.00 anual de las mensualidades por concepto de alquiler hasta llegada la suma fijada como límite, sino que su defensa estaba basada en otro literal, de donde se colige su aceptación al referido aumento sin importar que dicha estipulación esté contenida en el anverso o reverso del contrato o que esté o no firmado por las partes, pues lo que importa es el consentimiento dado, máxime cuando en esta materia el legislador admite contratos de tipo escrito y verbal, los cuales tiene fuerza de ley y no pueden ser derogados de forma particular, mucho menos por el juez”; que, continua indicando la parte recurrente: “es de equidad establecer aumentos en los contratos de arrendamientos, pues resulta injusto que un propietario de inmueble esté recibiendo la misma renta por un tiempo prolongado; que al negarse la alzada a acoger el aumento estipulado por las partes, incurrió en exceso de poder, así como falló extrapetita, pues el recurrido se limitó a plantear como incidente la inadmisibilidad de la demanda y el sobreesimiento de la causa, y en cuanto al fondo solicitó el rechazamiento, sin que en ningún momento planteara no reconocer la cláusula en cuestión”;

Considerando, que el punto nodal que justifica el presente recurso de casación se contrae a determinar si la alzada incurrió en los vicios denunciados en los medios planteados al declarar no exigible al inquilino el aumento anual sobre la mensualidad originalmente reclamada por el propietario, pues según sostiene la parte recurrente, indistintamente de que la cláusula que contiene la obligación se encuentre en el reverso del contrato o que esté o no firmado, el recurrido en ninguna de las instancias se opuso a la misma, con lo cual queda de manifiesto su aceptación, más aún cuando en este tipo de materia se admiten también los contratos de tipo verbales;

Considerando, que en la especie, el tribunal a quo, actuando como alzada, al valorar el contrato que contiene la cláusula que sustenta la demanda en cobro de pesos, resciliación de contrato y desalojo interpuesta por la parte recurrente constató, que dicha estipulación se encuentra inserta en el reverso del acto jurídico de que se trata, sin constar debidamente firmada por el inquilino al que se opone, señor Mariano Ovalles Jiménez, de ahí que fue declarada su inoponibilidad al mismo; que en ese sentido, del argumento sostenido por la propia recurrente se advierte que éste no niega que la cláusula que contiene el aumento cuyo pago reclama se encuentra en el reverso del documento y que carece de firma, pero pretende que se derive el consentimiento tácito del inquilino a esta obligación por presuntamente no oponerse a ésta, sin embargo, de la sentencia impugnada y los documentos que en ella se refieren, especialmente la defensa mantenida por el recurrido durante la instrucción del proceso tanto en primer como en alzada se aprecia su oposición a la aplicación del aumento que requiere el propietario, puesto que expresó, según consta en sus conclusiones en primera instancia, que no era el resultado de la voluntad de las partes, y promovió ante la alzada pedimentos incidentales tendentes a aniquilar la admisibilidad de la acción por falta de depósito de la declaración jurada del inmueble, y en cuanto al fondo, solicitó el rechazamiento de la demanda, de donde se infiere, en contraposición a lo esgrimido por la parte recurrente, la manifiesta oposición del inquilino al aumento del alquiler;

Considerando, que, por regla general, el principio de intangibilidad de las convenciones consagrado en el artículo 1134 del Código Civil, le concede a las partes poder de disposición sobre sus respectivos intereses, de manera que puedan decidir, libre y voluntariamente, sobre el alcance de las obligaciones contraídas, siendo juzgado en ese sentido, que el juez que conoce de un conflicto fundado en el incumplimiento por una de las partes a las obligaciones por él contraídas debe limitarse a aplicar ese contrato tal como fue pactado por ser ley entre las partes, pero esta rigidez en la valoración del contrato cede en los casos que sea contrario a los principios generales y elementos esenciales establecidos por la ley para la validez de las convenciones, al orden público o a las buenas costumbres; que nuestro ordenamiento jurídico consagra en el artículo 1108 del Código Civil, cuatro condiciones esenciales para la validez de las convenciones: 1) El consentimiento de la parte que se obliga; 2) Su capacidad para contratar; 3) Un objeto cierto que forme la materia del compromiso; 4) Una causa lícita en la obligación; que estas condiciones constituyen los elementos mínimos indispensables, establecidos por la ley con la finalidad de que la contratación produzca, respecto de los contratantes, los efectos jurídicos que le son propios, es decir, que esta exigencia legal encuentra su justificación en la eficacia del acto jurídico concertado, lo que se materializa a través de la obtención de los beneficios que persiguen las partes con la suscripción del contrato;

Considerando, que encontrándose la cláusula que establece un aumento del precio de alquiler originalmente pactado al dorso del contrato y sin la firma del obligado, es obvio, tal como sostuvo el Juzgado de Primera Instancia, actuando como corte, que el instrumento que permite verificar la voluntad irrevocable del inquilino carecía, en principio, del consentimiento, condición esta esencial para la validez del contrato, por tanto, no produce los efectos jurídicos propios de las convenciones, situación que podía ser advertida por los jueces de fondo en su rol de administradores de las pruebas y en uso correcto de su facultad soberana de apreciación de los hechos presentados como fundamento de la demanda original, sin que esto de lugar a exceso de poder o fallo extra petita como sostiene la parte recurrente, pues la única limitante a la referida facultad es que los jueces de fondo no incurran en desnaturalización de los hechos y documentos de la causa, que ni se advierte ni es lo alegado en la especie;

Considerando, que en los argumentos destinados a justificar la validez de la anotación al dorso del contrato, también sostiene la parte recurrente que en materia de alquileres son admitidas las convenciones verbales, en ese sentido, ciertamente en esta materia el Código Civil permite en ausencia de escrito, la posibilidad de suscribir

contratos de tipo verbales, de donde resulta que el consentimiento de las partes para obligarse en relación a un alquiler puede manifestarse mediante otro tipo de prueba reveladora de que las partes han consentido establecer ese tipo de vínculo, pero en este caso dicho argumento resulta inoperante, toda vez que, según refiere el fallo impugnado, la acción inicial se sustentó en un contrato escrito, no verbal; que, por otro lado, si bien en la actualidad es de equidad pactar aumentos graduales en los contratos de alquiler como una cláusula de indexación del precio de alquiler, cuando las partes no estipulen libremente y por escrito las condiciones del reajuste de dicho precio, deben los suscribientes acogerse a lo establecido por el artículo 2 del Decreto núm. 4807-59, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, del 16 de mayo de 1959, esto es, a la debida autorización, mediante resolución emitida por dicho organismo;

Considerando, que, contrario a lo alegado en los medios primero y en un aspecto del segundo analizados, esta corte de casación ha podido comprobar que la alzada sin incurrir en desnaturalización y en uso de su poder soberano de apreciación de los elementos de prueba que les fueron sometidos, les otorgó a los hechos y circunstancias de la causa, su verdadero sentido y alcance según se ha expuesto, por lo que los medios de casación en examen carecen de fundamentos y en consecuencia deben ser desestimados;

Considerando, que en otro aspecto del segundo medio indica la parte recurrente, que la sentencia incurre en contradicción entre ordinales de su dispositivo que le hacen anulable, por el hecho de darle ganancia de causa a una parte y condenarle al pago de las costas;

Considerando, que el recurso de casación, como cualquier otra acción en justicia, está subordinado a la prueba del interés de quien lo ejerza acreditando el agravio personal y directo que le causa la decisión y lo legitime en su interés de obtener su modificación o anulación, interés que no se configura cuando invoca en sustento del recurso un agravio alegadamente causado a otra parte del proceso, como en el presente caso, que se impugna el haberse condenado al pago de las costas a la parte que obtuvo ganancia de causa, ahora parte recurrida, pues pertenece a dicho actor el interés de impugnar, en todo caso, ese aspecto de la decisión, por lo que, siendo el interés una condición para la admisibilidad de la acción, procede declarar inadmisibile el medio examinado y con ello rechazar el recurso de casación presentado;

Considerando, que en aplicación del artículo 65 de la indicada Ley núm. 3726-53 de Procedimiento de Casación, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, sin distracción, pues siendo esta una sentencia dictada en defecto, la parte gananciosa no las ha solicitado;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Rafael Santamaría, contra sentencia civil núm. 037-2002-1854, dictada el 24 de julio de 2003, por la Cuarta 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; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Rafael Santamaría, al pago de las costas procesales, sin distracción, por los motivos antes dados.

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

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Dulce María Rodríguez Blanco 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.