
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 12 de octubre de 2007.

Materia: Civil.

Recurrente: Abigail Arístides Pineda Valdez.

Abogados: Dr. Juan Peña Santos y Dra. Rosy F. Bichara González.

Recurridos: Daniela Guante de Rodríguez y compartes.

Abogados: Licda. Scarllen Y. Morrobel Rodríguez y Lic. Pablo F. Rodríguez Rubio.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

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 el señor Abigail Arístides Pineda Valdez, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 093-0056892-1, domiciliado y residente en la calle 27 de Febrero núm. 10, del municipio de Haina, provincia de San Cristóbal, contra la sentencia civil núm. 131-2007, de fecha 12 de octubre de 2007, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, “Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 14 de febrero de 2008, suscrito por los Dres. Juan Peña Santos y Rosy F. Bichara González, abogados de la parte recurrente, Abigail Arístides Pineda Valdez, 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 27 de marzo de 2008, suscrito por los Licdos. Scarllen Y. Morrobel Rodríguez y Pablo F. Rodríguez Rubio, abogados de la parte recurrida, Daniela Guante de Rodríguez, Pedro Germán Rodríguez y Edison Rodríguez Guante;

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, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1, 20 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 17 de agosto de 2011, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 6 de junio 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 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. 926-35, de fecha 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 la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en nulidad de contrato de alquiler incoada por el señor Abigail Arístides Pineda Valdez, contra los señores Daniela Guante, Pedro Germán Rodríguez y Edison Rodríguez Guante, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, dictó el 26 de septiembre de 2006, la sentencia civil núm. 01732, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “PRIMERO: Rechaza como al efecto rechazamos el medio de inadmisión planteado por la parte demandada por los motivos precedentemente expuestos; SEGUNDO: Se declara buena y válida en cuanto a la forma, la presente demanda en Nulidad de Contrato de Alquiler incoada por el señor ABIGAIL ARÍSTIDES PINEDA VALDEZ contra DANIELA GUANTE, PEDRO GERMÁN RODRÍGUEZ Y EDISON RODRÍGUEZ GUANTE, y en cuanto al fondo se rechaza por falta de pruebas; TERCERO: Se condena al señor ABIGAIL ARÍSTIDES PINEDA VALDEZ, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de las LICDAS. SCARLLEN MORROBEL RODRÍGUEZ Y ALEYDA MARIBEL RODRÍGUEZ, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; CUARTO: Se comisiona al ministerial DIÓMEDES CASTILLO MORETA, Alguacil de estrados de este tribunal, para la notificación de la presente sentencia”; b) no conforme con dicha decisión el señor Abigail Arístides Pineda Valdez, interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, y demanda en intervención forzosa, contra el señor Alcibiades Pineda Valdez, mediante los actos núms. 932-2006 y 933-2006, ambos de fecha 5 de diciembre de 2006, instrumentados por el ministerial Diómedes Castillo Moreta, alguacil de estrados de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, en ocasión del cual la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, dictó el 12 de octubre de 2007, la sentencia civil núm. 131-2007, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “PRIMERO: Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor Abigail Arístides Pineda Valdez, contra la sentencia civil número 01732 dictada en fecha 20 (sic) de septiembre del año 2006 por el Juez titular de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal; SEGUNDO: En cuanto al fondo, y en virtud del imperium con que la ley inviste a los tribunales de alzada, revoca los ordinales segundo y tercero de la sentencia impugnada, y en consecuencia, se declara inadmisibles la demanda en nulidad de contrato de alquiler intentada por el señor Abigail Arístides Pineda Valdez contra los señores DANIELA GUANTE, PEDRO GERMÁN RODRÍGUEZ Y EDISON RODRÍGUEZ GUANTE, por falta de interés y calidad para ejercerla; TERCERO: Compensa las costas del procedimiento entre las partes en litis”;

Considerando, que la parte recurrente invoca en su memorial de casación los siguientes medios: “Primer Medio: Violación a la ley. Artículos 44 y 47 de la Ley 834 de 1978. Violación del principio que rige el efecto devolutivo de la apelación; Segundo Medio: Falta de base legal; Motivos insuficientes y erróneos e imprecisos. Falta de ponderación de documentaciones, que inciden en la decisión”;

Considerando, que por su parte, la recurrida, solicita en su memorial de defensa que se declare nulo el acto núm. 079-2008, de fecha 12 de marzo de 2008, contentivo del emplazamiento del recurso de casación por

violación de lo estipulado en los artículos 61 y 68 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que del análisis del acto de notificación del recurso de casación acto núm. 079-2008, de fecha 12 de marzo de 2008, instrumentado por el ministerial Edgar Francisco Díaz José, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal, se verifica que ciertamente fueron emplazadas en casación las partes recurridas en la casa núm. 14, de la calle Sánchez, no así en su domicilio real;

Considerando, que, conforme al artículo 68 del Código de Procedimiento Civil “Los emplazamientos deben notificarse a la misma persona, o en su domicilio, dejándole copia...”;

Considerando, que ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que el fin perseguido por el legislador al consagrar en el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil, a pena de nulidad, que los emplazamientos se notifiquen a persona o a domicilio, es asegurar que la notificación llegue al destinatario del mismo en tiempo oportuno a fin de preservar el pleno ejercicio de su derecho de defensa; que si bien es cierto que conforme al artículo 36 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978 “La mera comparecencia para proponer la nulidad de un acto de procedimiento no cubre esa nulidad”, no menos cierto es que, en el estado actual de nuestro derecho, que se inclina cada vez más por la eliminación de las formalidades excesivas en los actos de procedimiento, la máxima “no hay nulidad sin agravios” se ha convertido en una regla jurídica para las nulidades que resultan de una irregularidad de forma, regla que ha sido consagrada por el legislador en el artículo 37 de la Ley núm. 834 de 1978, según el cual “La nulidad no puede ser pronunciada sino cuando el adversario que la invoca pruebe el agravio que le causa la irregularidad, aún cuando se trate de una formalidad substancial o de orden público”; que el pronunciamiento de la nulidad resulta inoperante cuando los principios supremos establecidos al respecto en nuestra Constitución, dirigidos a “asegurar un juicio imparcial y el ejercicio del derecho de defensa” son cumplidos; que, en consecuencia, ningún acto de procedimiento puede ser declarado nulo en virtud de dicha regla, si reúne sustancialmente las condiciones necesarias para cumplir su objeto, especialmente, si llega realmente a su destinatario y si no causa lesión en su derecho de defensa, tal como sucedió en la especie, puesto que los hoy recurridos tuvieron conocimiento oportuno de la existencia del recurso de casación, quienes posterior a la notificación, constituyeron abogado y notificaron su memorial de defensa, razones por las cuales sus pretensiones en este sentido deben ser rechazadas;

Considerando, que en su primer y segundo medios de casación, los cuales se examinan de manera conjunta por convenir a la solución de la decisión, el recurrente alega, en síntesis: “que no obstante considerar la corte a qua, que la propiedad del solar y las mejoras, corresponde a la sucesión Pineda Valdez, tratándose el ahora recurrente, Abigail Aristides Pineda Valdez, de uno de los sucesores, lo despoja de su calidad e interés para demandar la nulidad del contrato concertado con terceros para el arrendamiento de un local comercial, quebrantando las disposiciones del artículo 44 de la Ley 834, del 1978; tener calidad es ser titular del derecho que se pretende hacer valer, y el hecho de que el entonces intimante, ahora recurrente, reclamaba, con pretensiones de invalidar un contrato intervenido entre su hermano Alcibíades Pineda con terceros, su condición de propietario del inmueble el que la corte no lo admitiera como propietario, porque considerar que ese derecho correspondía a la sucesión, de la que es parte, no implicaba en modo alguno, que no tuviera la calidad de copropietario, para reclamar la nulidad de la convención, en la que se determinó que no tuvo lugar su consentimiento según se puede apreciar en las declaraciones que constan en la propia sentencia vertidas por el coheredero Alcibíades Pineda Valdez; (...) no distingue la corte (aunque andan juntos) la calidad del interés para actuar en justicia, cuando afirma que el entonces intimante carece de interés al no tener calidad de propietario de dichas mejoras, sin precisar el por qué la falta de interés, constituye una falta de calidad, aplicando erróneamente el artículo 47 de la Ley 834 de 1978, después de citarlas y no obstante esto no ofrece motivación alguna del por qué considera que la falta de calidad de propietario como medio de inadmisión, tenga un carácter de orden público y que pueda ser invocado o pronunciado de oficio por los jueces, cuando no han sido requeridos por parte interesada, con motivo de un recurso de apelación ni por las conclusiones que fueron vertidas en audiencia que constan en la sentencia recurrida”;

Considerando, que el estudio de la decisión examinada pone de relieve que originalmente se trató de una

demanda en nulidad de contrato de alquiler interpuesta por Abigail Arístides Valdez, en contra de Daniela Guante, Pedro Germán Rodríguez y Edison Rodríguez Guante; que dicha demanda fue decidida por el tribunal de primer grado por la sentencia núm. 01732 de fecha 26 de septiembre de 2006, mediante la cual se rechazó un medio de inadmisión y se rechazó el fondo de la demanda por falta de pruebas; que esa decisión fue apelada ante la corte a qua por el demandante original; que mediante decisión núm. 131-2007, de fecha 12 de octubre de 2007, la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, revocó los ordinales segundo y tercero de la referida sentencia y declaró inadmisibile la demanda; fallo que es ahora impugnado en casación;

Considerando, que para emitir su decisión la corte a qua estimó lo siguiente: “(...) que en fecha 7 de febrero del 2007 intervino un contrato de opción a compra entre el Consejo Estatal del Azúcar y los Sucesores Pineda Valdez (representados por Alcibíades Pineda) y por el cual el referido Consejo Estatal del Azúcar, CEA, propietario de la parcela No. 263 del D. C. No. 8, del municipio de Haina, otorga una opción de compra a dichos sucesores de la porción por ellos ocupada de aproximadamente 240 metros cuadrados a razón de RD \$66.67 metro cuadrado (sic). Que existen diversos recibos de ingresos expedidos por el CEA a favor de los sucesores PINEDA VALDEZ, que permiten establecer que dicha opción se ejerció, y el CEA procedió a la venta de dicho inmueble; que por el efecto devolutivo del recurso de apelación esta corte esta apoderada de una demanda en rescisión de contrato de alquiler incoada por el señor Abigail Arístides Pineda Valdez contra los señores Daniela Guante, Pedro Germán Rodríguez y Edison Rodríguez Guante, a la cual se ha llamado intervención forzosa a los señores Pineda Valdez; (...) que en el caso de la especie, ha quedado establecido por los documentos y otros medios de pruebas aportados al proceso, que dicho procedimiento, que tiene el carácter de disposiciones de orden público ha sido inobservado por el demandante, lo que hace de por sí y por ese solo hecho inadmisibile su demanda; que por su parte, la Ley 17-88 sobre Depósito de Alquileres en el Banco Agrícola, y en su artículo 5, por el cual se modificó el artículo 8 de la Ley No. 4314 de 1955, dispone que: ‘Artículo 8. No se dará curso a ninguna solicitud, instancia o demanda dirigida al Control de Alquileres y Desahucio, a sus delegados provinciales o a la Comisión de Apelaciones establecida según el artículo 26 del Decreto No. 4807 de fecha 16 de mayo de 1959, ni al Juzgado de Paz y tribunales ordinarios, con fines de modificación de contratos de inquilinatos, desalojo, o para el cumplimiento de obligación contractual o legal derivada del contrato, hasta que el demandante, propietario o inquilino presente el recibo original, o certificación del Banco Agrícola de la República Dominicana, demostrativo de haberse realizado el depósito previsto en el artículo 1 de esta ley. Igualmente será necesario el recibo o la certificación en el caso de demandas relacionadas con el depósito previsto en el párrafo II del artículo 2 de la presente ley’; que en el expediente formado con motivo del recurso de que se trata no se encuentra depositado el comprobante expedido por el Banco Agrícola en cumplimiento de las obligaciones que impone dicha ley de depositar en dicha institución los valores correspondientes al pago del depósito hecho por el inquilino como garantía al cumplimiento de sus obligaciones de pago por concepto de renta de alquiler (...); que como correctamente lo hace constar el Director General de Catastro Nacional y de conformidad con las disposiciones del artículo 69 de la Ley No. 317 del 1968, el cintillo catastral no es demostrativo por sí mismo ni atributivo de derecho de propiedad. Que en la especie, ha quedado establecido y demostrado que, el Consejo Estatal del Azúcar, propietario del inmueble donde se edificaron las mejoras y de estas, por no haberse demostrado haber consentido expresamente para su edificación, cedió y traspasó, mediante contrato de venta a los sucesores Pineda Valdez la propiedad de dicho inmueble y las mejoras fomentadas sobre ellas, por lo que el demandante, e independientemente de cualquier otra consideración de derecho, carece de interés en demandar la rescisión del contrato de arrendamiento, no discutido entre las partes, por no tener la calidad de propietario de dichas mejoras”;

Considerando, que los fundamentos de una sentencia, que no son más que el conjunto de motivos, razones o argumentos de hecho y especialmente de derecho en que se apoya una decisión judicial, deben estar basados en prueba, y la misma debe ser apreciada por los jueces de acuerdo con las reglas de la lógica, la ciencia y la experiencia, debiendo además exponer los motivos concretos o específicos que sustentan su fallo, lo que constituye una garantía para asegurar que el asunto haya sido juzgado conforme a la ley, pues las decisiones no pueden apoyarse en un juicio dudoso sino en hechos realmente demostrados y comprobados; que en la especie, esta Corte de Casación ha podido verificar que el tribunal a qua al decidir que fue comprobado, que el CEA vendió el inmueble a los sucesores Pineda Valdez donde está construida la edificación alquilada, según verificó del

contrato de opción a compra y los recibos de pago expedidos por la referida institución; que no era un hecho controvertido que el señor Abigail Arístides Pineda Valdez, formaba parte de la sucesión y por tanto tenía calidad e interés en demandar pues era copropietario del inmueble alquilado; además, al motivar su decisión en el sentido de que no se había cumplido con el procedimiento por la falta de la certificación de depósitos del Banco Agrícola, encaminó el fallo al rechazo más que a la inadmisibilidad como finalmente lo hizo;

Considerando, que en esa misma línea argumentativa es preciso indicar, que ha sido criterio inveterado de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que la sentencia adolece de falta de base legal cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley se hayan presentes en la decisión, ya que este vicio proviene de una incompleta exposición de los hechos de la causa, así como de una exposición general de los motivos, que no hace posible reconocer si los elementos de hecho necesarios para la aplicación de las normas jurídicas, cuya violación se invoca existen en la causa o han sido violados, resultando obvio, en tales condiciones, que la Suprema Corte de Justicia, no puede ejercer su poder de control casacional y decidir si la ley ha sido bien o mal aplicada, tal y como ocurre en el presente caso;

Considerando, que por los motivos expuestos, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en su función de Corte de Casación, es del criterio de que la corte a qua al establecer que el señor Abigail Arístides Pineda Valdez, no tenía calidad para demandar la nulidad del contrato de alquiler de un inmueble perteneciente a la sucesión de la que es parte, incurrió en las violaciones denunciadas en el medio examinado y, en consecuencia, procede casar la sentencia impugnada, sin necesidad de valorar los demás medios de casación propuestos por la parte recurrente;

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 aquél de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Considerando, que conforme establece el artículo 65, numeral 3 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, las costas podrán ser compensadas cuando una sentencia fuere casada por falta de base legal, falta o insuficiencia de motivos, desnaturalización de los hechos o por cualquiera otra violación de las reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, tal como sucede en la especie, razón por la cual procede compensar las costas del procedimiento.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 131-2007, de fecha 12 de octubre de 2007, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo y envía el asunto a la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas del procedimiento.

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 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.