

---

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 31 de octubre de 2012.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Jhony Rosario Silvestre.
Abogado:	Lic. Carlos Martínez Cotes.
Recurrida:	Secundina Martínez de Payano.
Abogado:	Lic. Virgilio de León Infante.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 30 de agosto 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 Jhony Rosario Silvestre, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 029-0000340-7, domiciliado en la calle Federico Velásquez núm. 114 altos, sector Villa María de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 2828, dictada el 31 de octubre de 2012, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, Municipio Santo Domingo Este, actuando en funciones de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta 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 16 de enero de 2013, suscrito por el Licdo. Carlos Martínez Cotes, abogado de la parte recurrente, Jhony Rosario Silvestre, 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 8 de febrero de 2013, suscrito por el Licdo. Virgilio de León Infante, abogado de la parte recurrida, Secundina Martínez de Payano;

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 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 14 de mayo de 2014, estando presentes los magistrados Julio César

Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 21 de agosto de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, 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 Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz, 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) con motivo de la demanda civil en rescisión de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de alquileres vencidos incoada por Secundina Martínez de Payano, contra Jhony Rosario Silvestre, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, dictó la sentencia civil núm. 892-2009, de fecha 21 de octubre de 2009, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Ratifica del defecto pronunciado contra la parte demandada señor JHONY ROSARIO SILVESTRE, por falta de comparecer a la audiencia pública de fecha Siete (07) del mes de Octubre del año 2009, tal y como se establece en parte anterior de esta decisión; **SEGUNDO:** Declara buena y válida, en cuanto a la forma, la presente Demanda Civil en Cobro de Alquileres Vencidos, Resciliación de Contrato y Desalojo, interpuesta por el señor JHONY ROSARIO SILVESTRE, mediante acto No. 1241/2009 de fecha 15 del mes de Septiembre del año Dos Mil Nueve (2009, instrumentado por el Ministerial FREDDY A. MÉNDEZ MEDINA, Alguacil de Estrado de la Octava Sala Penal del Distrito Nacional, por haber sido hecha de acuerdo a la ley; en cuanto al fondo, se acoge en parte las conclusiones de la parte demandante, por ser justas y reposar en base legal; **TERCERO:** Se ordena la resciliación del contrato de inquilinato intervenido entre el señor JHONY ROSARIO SILVESTRE, respecto a la casa marcada con el No. 184 de la calle Presidente Vásquez, Alma Rosa I, del Municipio Santo Domingo Este, por falta de pago del precio de alquiler; **CUARTO:** Se condena al señor JHONY ROSARIO SILVESTRE, al pago de la suma de CIENTO SETENTA MIL PESOS OROS (sic) DOMINICANOS (RD\$170,000.00), en provecho de la señora SECUNDINA MARTÍNEZ DE PAYANO, por concepto de pago de alquileres vencidos correspondientes a los meses desde el Primero de Febrero del año 2007 hasta la fecha, más los meses que pudieran vencerse en el transcurso del proceso; **QUINTO:** Se ordena el desalojo inmediato del señor JHONY ROSARIO SILVESTRE, de la casa marcada con el No. 184 de la calle Presidente Vásquez Alma Rosa I, del Municipio Santo Domingo Este, así como el desalojo de cualquier otra persona que a cualquier título ocupe el inmueble antes descrito; **SEXTO:** Se condena al señor JHONY ROSARIO SILVESTRE, al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor del Lic. ANDRÉS MONTERO FERRERAS, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad”(sic); b) no conforme con dicha decisión, el señor Jhony Rosario Silvestre, interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 133-2010, de fecha 19 de febrero de 2010, instrumentado por el ministerial Ramón Javier Medina Méndez, alguacil de estrado de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de la Provincia de Santo Domingo, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, Municipio Santo Domingo Este, actuando en funciones de tribunal de segundo grado, dictó en fecha 31 de octubre de 2012, la sentencia civil núm. 2828, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** RECHAZA el presente Recurso de Apelación, interpuesto por el señor JHONY ROSARIO SILVESTRE, mediante Acto No. 133/2010 de fecha Diecinueve (19) del mes de Febrero del año Dos Mil Diez (2010), instrumentado por el ministerial RAMÓN JAVIER MEDINA MÉNDEZ, Alguacil Ordinario de Estrado (sic) de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de la Provincia de Santo Domingo, contra la Sentencia No. 892/2009 de fecha Veintiuno (21) de Octubre del año 2009, Expediente No. 067-09-00815, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio Santo Domingo; **SEGUNDO:** CONFIRMA la sentencia No. 892/2009 de fecha Veintiuno (21) de Octubre del año 2009, Expediente No. 067-09-00815, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio Santo Domingo, la cual en su dispositivo reza de la manera siguiente: PRIMERO: Ratifica del defecto pronunciado contra la parte demandada el señor JHONY ROSARIO SILVESTRE, por falta de comparecer a la audiencia pública de fecha Siete (07) del mes de Octubre del año 2009, tal y como se establece en parte anterior de esta decisión; SEGUNDO: Declara buena y válida en cuanto a la forma, la presente demanda civil en cobro de

*alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo interpuesta por el señor JHONY ROSARIO SILVESTRE, mediante acto No. 1241/2009 de fecha 15 del mes de Septiembre del año dos Mil Nueve (2009) instrumentado por el ministerial FREDDY A. MÉNDEZ MEDINA, Alguacil de Estrado de la Octava Sala Penal del Distrito Nacional, por haber sido hecha de acuerdo de la ley; en cuanto al fondo, se acoge en parte las conclusiones de la parte demandante, por ser justas y reposar en base legal; TERCERO: Se ordena la resciliación del contrato intervenido entre el señor JHONY ROSARIO SILVESTRE, respecto a la casa marcada con el No. 184, de la calle Presidente Vásquez, Alma Rosa I, del Municipio de Santo Domingo Este, por falta de pago del precio de alquiler; CUARTO: Se condena al señor JHONY ROSARIO SILVESTRE, al pago de la suma de CIENTO SETENTA MIL PESOS OROS (sic) DOMINICANOS (RD\$170,000.00) provecho de la señora SECUNDINA MARTÍNEZ DE PAYANO, por concepto de pago de alquileres vencidos correspondientes a los meses desde el primero de Febrero del año 2007 hasta la fecha, más los meses que pudieran vencerse en el transcurso del proceso; QUINTO: Se ordena el desalojo inmediato del señor JHONY ROSARIO SILVESTRE, de la casa marcada con el No. 184 de la calle Presidente Vásquez, Alma Rosa I, del Municipio de Santo Domingo Este, así como el desalojo de cualquier otra persona que a cualquier título ocupe el inmueble antes descrito; SEXTO: Se condena al señor JHONY ROSARIO SILVESTRE, al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor del LIC. ANDRÉS MONTERO FERRERAS, Abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad. sic; TERCERO: CONDENA a la parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas a favor y provecho del LIC. JULIO CÉSAR SEVERINO, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad” (sic);*

Considerando, que el recurrente en el memorial de casación de que se trata, propone los medios siguientes: **“Primer Medio:** Violación a los artículos 1257 y 1259 del Código Civil Dominicano y a los artículos 812 y 814 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos, violación a los artículos 1134 y 1234 del Código Civil dominicano, así como violación al artículo 6 de la Constitución dominicana” (sic);

Considerando, que el primer medio planteado se refiere, en resumen, “a que la sentencia impugnada al proceder a ponderar la excepción de incompetencia planteada violó el art. 3 de la Ley 834, ya que en todos los momentos del proceso siempre hicimos alusión de que el tribunal debería declararse incompetente, por la razón de que la señora que se presentó como titular de una demanda en desalojo, resultó que ella ni sabía lo que estaba sucediendo, y ella fue categórica en el tribunal diciendo que ella no alquiló el inmueble, que ella no le dio poder a nadie para que lo alquile y que ella no conoce ni nunca ha visto al señor Jhony Rosario Silvestre, quedando evidenciado que existen “otros grupos de poder” detrás del inmueble y con intenciones de apropiarse del mismo”;

Considerando, que el tribunal *a quo* fundamentó su decisión de rechazar la excepción de incompetencia que le fue propuesta por el hoy recurrente, en el siguiente motivo: “Que si bien es cierto que la parte recurrente solicita que se declare la incompetencia de este tribunal para el conocimiento del presente recurso de apelación, no es menos cierto que en el caso se trata de un recurso en contra de una sentencia del Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción, Municipio de Santo Domingo Este en materia de Rescisión de contrato de inquilinato, Desalojo y cobro de alquileres vencidos, actuando este tribunal como tribunal de alzada, encontrándose el mismo revestido de competencia para el conocimiento de la presente demanda, razón por la cual somos de criterio rechazar la excepción de incompetencia por improcedente y mal fundada, ...”(sic)

Considerando, que la incompetencia presentada en la especie por el hoy recurrente está basada en que la jurisdicción inmobiliaria es la competente para conocer de la demanda de que se trata; que los jueces de paz al tenor de lo que dispone el párrafo 2 del artículo 1<sup>ro</sup> del Código de Procedimiento Civil, modificado por la Ley núm. 38 de 1998, conocen de las acciones sobre pago de alquileres o arrendamientos, de los desahucios, de las demandas sobre rescisión de contratos de arrendamiento fundados únicamente en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos, de los lanzamientos y desalojo de lugares, y de las demandas sobre validez y nulidad de embargo de ajuar de casa por inquilinato; que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, que la competencia de atribución de los jueces de paz para conocer de la demanda en desalojo o en desahucio en materia de arrendamiento es excepcional, y está limitada expresamente por el señalado texto legal a dichos asuntos; que en el mismo orden se ha decidido, que el juez de paz es competente para conocer de las demandas en resciliación de contratos de arrendamiento fundados únicamente en la falta de pago de los alquileres o

arrendamientos, de las demandas en lanzamiento y desalojo de lugares, que sean consecuencia de aquellas;

Considerando, que el estudio de la decisión atacada revela que se trata de una acción en resiliación de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de alquileres vencidos, cuyo conocimiento es de la competencia exclusiva de los juzgados de paz de conformidad con el señalado texto legal; que en el caso que nos ocupa el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, decidió sobre la referida demanda; que por tales razones el tribunal *a quo* es la jurisdicción de apelación respecto de la jurisdicción competente en primer grado para estatuir como tribunal de alzada; que, en tales condiciones, este aspecto del medio examinado no tiene fundamento alguno y debe ser desestimado;

Considerando, que, asimismo, en el presente medio se alega la violación de los artículos 1257 y 1259 del Código Civil y 812 y 814 del Código de Procedimiento Civil; que de conformidad con el artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley núm. 491-08, el recurso de casación se interpondrá con un memorial suscrito por abogado que contendrá todos los medios en que se funda, y que deberá ser depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, dentro del plazo de 30 días a partir de la notificación de la sentencia;

Considerando, que para cumplir el voto de la ley no basta indicar en el memorial de casación, la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique en qué parte de la sentencia impugnada ha sido desconocido ese principio o ese texto legal; que en ese orden, la parte recurrente debe articular un razonamiento jurídico que permita determinar a la Suprema Corte de Justicia si en el caso ha habido o no violación a la ley;

Considerando, que, en la especie, el recurrente no ha motivado ni explicado en qué consisten las violaciones a la ley alegadas en este aspecto del medio analizado, ni en qué parte de la sentencia recurrida se han verificado tales violaciones, limitándose a invocar pura y simplemente que han sido transgredidos los artículos 1257 y 1259 del Código Civil Dominicano y 812 y 814 del Código de Procedimiento Civil, lo que no constituye una motivación suficiente que satisfaga las exigencias de la ley, por lo que la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, no está en aptitud de examinar el referido aspecto del medio analizado por carecer de sustentación ponderable; que, en consecuencia, dicho medio debe ser desestimado;

Considerando, que el recurrente alega en el desarrollo de su segundo medio, en síntesis, “que la corte *a qua* al momento de ratificar la sentencia apelada no tomó en consideración los hechos reales de que no estaba frente a una demanda en desalojo sino frente a un abuso de poder para seguir usufructuando de manera ilegal el inmueble, pero ya con más propiedad al tenerlo bajo su poder, por lo que el tribunal *a quo* hizo una errónea e incorrecta administración de justicia, ya que si no existe propietario no puede existir demanda en desalojo; que el recurrente no es ni ha sido nunca inquilino de la “supuesta” demandante ni entre ambos existe contrato de ninguna naturaleza que pueda hacer responsable al recurrente por el incumplimiento de alguna obligación frente a la recurrida; que es preciso puntualizar que las convenciones son revocadas o validadas en los términos establecidos en el artículo 1134 del Código Civil, por el mutuo consentimiento entre las partes o cuando la ley así lo determina, lo cual no ocurre en el caso puesto que los acuerdos que se han querido realizar han sido frustrados, por esos “grupos de poder” a los cuales se ha hecho referencia anteriormente, ya que los mismos lo único que entienden es la apropiación del inmueble sin importarle caiga quien caiga, sin considerar si en el inmueble hay niños indefensos que pueden salir afectados moral y psicológicamente”;

Considerando, que en lo concerniente al argumento relativo a la violación de los artículos 1134 del Código Civil y 6 de la Constitución de la República; que el recurrente fundamenta la aducida violación del artículo 1134 del Código Civil, en cuestiones de hecho y en la simple mención de ese artículo, sin definir su pretendida violación; que, por otra parte, como sustento de la alegada transgresión del referido texto constitucional el recurrente se limita en su memorial de casación a transcribirlo íntegramente sin especificar las razones en que ésta se fundamenta; que por lo antes expresado se comprueba que dicha parte, en la especie, no ha cumplido con el voto de la ley, por lo que esta jurisdicción, como Corte de Casación, se encuentra imposibilitada de ponderar esta parte del medio examinado, por lo que procede desestimarla;

Considerando, que en cuanto a la desnaturalización de los hechos invocada; que el tribunal *a quo* expone como fundamento de la decisión impugnada, entre otras cosas, que: “la parte recurrente no ha depositado en el expediente los documentos probatorios para fundamentar su demanda, por lo que le es imposible para el tribunal verificar las pretensiones planteadas por el mismo,...; que este tribunal advierte que el juez a quo al momento de dictar la Sentencia No. 892/2009 de fecha Veintiuno (21) de Octubre del año 2009, Expediente No. 067-09-00815, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santo Domingo Este, tomó en cuenta los siguientes documentos: Copia del contrato verbal de alquiler del 20 del mes de Enero del año 2008. Original de la demanda en desalojo y cobro de alquileres vencidos el acto No. 1241/2009. Copia del certificado de título No. 2756 de fecha 23 de febrero del año 2007. Original de la certificación No. 2009-2459, de no depósito del Banco Agrícola de la República Dominicana de fecha 08/09/2009; que de acuerdo a los documentos vistos por el juez a quo este tribunal es de criterio que los mismos son los necesarios para incoar la demanda de que se trata, por lo que el juez a quo hizo una correcta interpretación de los hechos y aplicación del derecho, toda vez que observó los procedimientos establecidos en la ley para tales fines, toda vez que la parte recurrente establece el pago de los meses adeudados, sin embargo no ha aportado al tribunal los documentos que acrediten sus pretensiones, ...”(sic);

Considerando, que la desnaturalización de los hechos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza; que cuando la jurisdicción *a quo*, en los considerandos transcritos precedentemente, establece que el hoy recurrente no depositó documentación alguna que justifique sus pretensiones y que el primer juez hizo una correcta interpretación de los hechos y aplicación del derecho, para lo cual observó los procedimientos establecidos en la ley a esos fines, lo hace fundamentándose en los documentos aportados al debate, de lo que se evidencia claramente que en la sección de alquileres del Banco Agrícola de la República Dominicana, está registrado el contrato de alquiler verbal de fecha 20 de enero de 2008, existente entre los litigantes y que el inquilino no ha depositado en dicha entidad el importe correspondiente a los meses de alquileres vencidos y no pagados; que tales comprobaciones constituyen cuestiones de hecho cuya apreciación pertenece al dominio exclusivo de los jueces del fondo, cuya censura escapa al control de la casación, siempre y cuando, como en la especie, en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización de los hechos; que, por consiguiente, todo lo argüido por el recurrente en el medio propuesto carece de fundamento, por lo que el mismo debe ser rechazado y con ello el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Jhony Rosario Silvestre, contra la sentencia civil núm. 2828, dictada el 31 de octubre de 2012, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, Municipio Santo Domingo Este, actuando como jurisdicción de segundo grado, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena al sucumbiente Jhony Rosario Silvestre, al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio del Lic. Virgilio de León Infante, quien asegura haberlas avanzado en su totalidad.

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 30 de agosto de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz. 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.