

---

Sentencia impugnada: Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 11 de agosto de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Rafael Martínez Gómez.

Abogado: Lic. Micky Rafael Rocha Nivar.

Recurrido: Mireya Taveras.

Abogado: Lic. Víctor Antonio Peguero.

**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 Rafael Martínez Gómez, dominicano, mayor de edad, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1439521-3, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 723, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 11 de agosto de 2005, en funciones de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo se copia 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: “Único: Que en el caso de la especie nos acogemos al artículo 67 de la Constitución de la República Dominicana y el 11 de la Ley 3726 sobre Procedimiento de Casación que indica en su segundo párrafo que El Procurador General de la República podrá en su dictamen remitirse al criterio de la Suprema Corte de Justicia, con excepción de aquellos asuntos que hayan sido objeto, antes (sic) los jueces del fondo, de comunicación al ministerio público”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, de fecha 9 de noviembre de 2005, suscrito por el Licdo. Micky Rafael Rocha Nivar, abogado de la parte recurrente, Rafael Martínez Gómez, 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, de fecha 6 de diciembre de 2005, suscrito el Licdo. Víctor Antonio Peguero, abogado de la parte recurrida, Mireya Taveras;

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 del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97 de fecha 10 de julio de 1997, y 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 24 de mayo de 2006, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Taveras, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 7 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. 926-35 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 alquileres, resiliación de contrato y desalojo, incoada por Mireya Taveras, contra Rafael Martínez Gómez, el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 068-04-01005, de fecha 30 de noviembre de 2004, cuyo dispositivo es el siguiente: “**PRIMERO:** Ratifica el defecto pronunciado en la audiencia de fecha 26 de marzo del año 2004, contra la parte demandada, RAFAEL MARTÍNEZ GÓMEZ, por no haber comparecido, no obstante citación legal; **SEGUNDO:** Declara buena y válida la presente demanda, en cuanto a la forma, por haber sido interpuesta conforme al derecho; **TERCERO:** En cuanto al fondo, condena a la parte demandada, RAFAEL MARTÍNEZ GÓMEZ, a pagar a favor de la parte demandante, MIREYA TAVERAS, la suma de OCHENTA MIL PESOS CON 00/100 (RD\$80,000.00), por concepto de las mensualidades vencidas y no pagadas, correspondientes a los meses desde agosto/2003, hasta marzo/2004, a razón de DIEZ MIL PESOS (RD\$10,000.00) cada una de las mensualidades y fracción del mes que se venzan hasta la total ejecución de la presente sentencia; **CUARTO:** Condena además, a la parte demandada, RAFAEL MARTÍNEZ GÓMEZ, a pagar los intereses legales de dicha suma, a favor de la parte demandante, MIREYA TAVERAS, a partir de la fecha de la demanda en justicia y hasta la total ejecución de la presente sentencia; **QUINTO:** Declara la rescisión del contrato de alquiler intervenido entre MIREYA TAVERAS, (propietaria), RAFAEL MARTÍNEZ GÓMEZ (inquilino) y NICOLÁS SAMUEL DE LA CRUZ MARTE (Fiador solidario), en fecha 15/12/2003, sobre la casa No. 81, 3er nivel, ubicado en la calle Guarocuya del sector El Millón, en esta ciudad, en virtud de la falta cometida por el inquilino, al no pagar los valores a las mensualidades vencidas indicadas anteriormente; **SEXTO:** Ordena el desalojo inmediato del señor RAFAEL MARTÍNEZ GÓMEZ de la casa No. 81, tercer 3er nivel, ubicada en la calle Guarocuya del sector de El Millón, de esta ciudad, así como de cualesquiera otra persona que estén ocupando el indicado inmuebles (sic), a cualquier título que sea; **Séptimo:** Condena a la parte demandada, RAFAEL MARTÍNEZ GÓMEZ, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y en provecho de los LICDOS. EULOGIA VÁSQUEZ PÉREZ, LEÓNIDAS SUÁREZ MARTÍNEZ, Y JOSEFINA FERNÁNDEZ GÓMEZ, abogados que afirman haberla avanzado en su totalidad; **OCTAVO:** Comisiona al ministerial EUSEBIO MATEO ENCARNACIÓN, alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, para la notificación de la presente sentencia”; b) no conforme con dicha decisión, el señor Rafael Martínez Gómez, interpuso recurso de apelación, mediante acto núm. 43-2005, de fecha 9 de febrero de 2005, del ministerial Ramón Eduberto de la Cruz de la Rosa, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en ocasión del cual la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 723, de fecha 11 de agosto de 2005, en funciones de tribunal de segundo grado, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** SE DECLARA regular y válido en cuanto a la forma el Recurso de Apelación interpuesto por el señor RAFAEL MARTÍNEZ GÓMEZ en contra de la Sentencia No. 068-04-01005 de fecha 30 de noviembre del 2004, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, a favor de la señora MIREYA TAVERAS; **SEGUNDO:** EN CUANTO al fondo, SE MODIFICA el ordinal tercero de la sentencia apelada, por los motivos expuestos, para que diga como sigue “**TERCERO:** En cuanto al fondo, condena a la parte demandada, RAFAEL MARTÍNEZ GÓMEZ, a pagar a favor de la parte demandante, MIREYA TAVERAS, la suma de CUARENTA MIL PESOS CON 00/100 (RD\$40,000.00), por concepto de las mensualidades vencidas y no pagadas, correspondientes a los meses desde diciembre del año 2003 hasta marzo del año 2004, a razón de DIEZ MIL PESOS (RD\$10,000.00) cada una de las mensualidades y fracción de mes que se venzan hasta la total ejecución de la presente sentencia; **TERCERO:** SE CONFIRMA la sentencia apelada en todos sus demás aspectos; **CUARTO:** SE CONDENA al recurrente señor RAFAEL MARTÍNEZ GÓMEZ al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas en favor y provecho de la LICDA. DIONICIA MERCEDES SELMO, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que, la parte recurrente en apoyo de su memorial de casación, propone los medios siguientes:

**“Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Derecho de Defensa; **Tercer Medio:** Motivos insuficientes”;

Considerando, que previo a estatuir sobre los fundamentos que sustentan los medios propuestos por la parte recurrente, procede ponderar la nulidad planteada por la recurrida en su memorial de defensa;

Considerando, que, la parte recurrida solicita la nulidad del acto de notificación del recurso de casación y emplazamiento, en virtud de que el recurrente lo notificó en el domicilio *ad-hoc* de la abogada apoderada en segundo grado por la recurrida, en la Av. 27 de Febrero núm. 39, Miraflores, siendo ilegal el emplazamiento en razón de que no se notificó ni a persona de la recurrida, ni en su domicilio, ubicado en la Av. Circunvalación No. 36, Los Ríos, Distrito Nacional, lo que es violatorio a las normativas legales vigentes, por lo cual debe ser pronunciada su nulidad;

Considerando, que del análisis del acto de notificación del recurso de casación núm. 724-2005, de fecha 17 de noviembre de 2005, instrumentado por la ministerial Denny Sánchez Matos, alguacil ordinaria de la Cuarta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, se verifica que ciertamente fue emplazada en casación la recurrida en la avenida 27 de Febrero núm. 39, 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 la hoy recurrida tuvo conocimiento oportuno de la existencia del recurso de casación, quien posterior a la notificación, constituyó abogado y notificó su memorial de defensa, razón por la cual sus pretensiones en este sentido deben ser rechazadas;

Considerando, que en el desarrollo del primer, segundo y tercer medios de casación, los cuales se reúnen para su examen debido a su estrecha vinculación, el recurrente alega en síntesis, que el tribunal a *quo*, en la sentencia recurrida asume incorrectamente como válido un contrato de alquiler celebrado entre la señora Mireya Taveras y el recurrente Rafael Martínez Gómez, cuya materialización desconoció, y que al atribuirle la calidad para demandar en desalojo a dicha señora desnaturalizó los hechos de la causa, cuyos derechos solo corresponden al señor Demetrio Santillán Mercedes, persona que le cedió en alquiler el inmueble, y a quien le hacía los pagos mensuales; que alega además el recurrente, que la alzada ignoró que el juzgado de paz emitió la sentencia en desalojo, sin mediar notificación de la demanda al recurrente para que hiciera uso de sus medios de defensa, que al ratificar y entender válida la sentencia de primer grado reiteró las violaciones antes expuestas, lo que vulnera su derecho de defensa; que por último sostiene el recurrente, que al rechazar el tribunal a *quo* tal pedimento de violación al derecho de defensa, sin dar motivos sobre este particular le impide conocer las razones de hecho y de derecho de tal rechazo, por lo que la sentencia impugnada no contiene motivación suficiente clara y precisa que permita a esta

Corte de Casación ejercer su papel de garante y verificadora de la correcta aplicación de la ley;

Considerando, que el tribunal *a quo*, mediante la ponderación de los elementos de juicio aportados en la instrucción de la causa, según resulta del examen del fallo impugnado, dio por establecido los hechos siguientes: 1) que en fecha 4 de abril de 2002, fue suscrito un contrato de alquiler entre los señores Rafael Martínez Gómez y Demetrio Santillán Mercedes, donde este último alquiló al primero la vivienda No. 81, de la calle Guarocuya, sector el Millón; 2) que en fecha 28 de noviembre de 2003, fue celebrado un contrato de venta mediante el cual los señores Natividad Francisco Beltré de Santillán y Demetrio Santillán Mercedes, le vendieron a la señora Mireya Taveras, el inmueble alquilado; 3) que en fecha 15 de diciembre de 2003, intervino un contrato de alquiler entre la señora Mireya Taveras y el señor Rafael Martínez Gómez; 4) que en fecha 30 de noviembre de 2004, la señora Mireya Taveras, demandó en resiliación de contrato por falta de pago al señor Rafael Martínez Gómez, 5) que para el conocimiento de la indicada demanda fue apoderado el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, emitiendo la sentencia civil núm. 068-04-01005, de fecha 9 de febrero de 2005, condenando al inquilino Rafael Martínez Gómez, a pagar la suma de Ochenta Mil Pesos (RD\$80,000.00), por concepto de mensualidades vencidas y no pagadas, ordenando además la resiliación del contrato y el desalojo; 6) que al no estar conforme con la decisión el señor Rafael Martínez Gómez, interpuso recurso de apelación por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala, procediendo dicha alzada a modificar el aspecto relativo al pago de la suma adeudada, condenando al inquilino al pago de Cuarenta Mil Pesos (RD\$40,000.00), por concepto de mensualidades vencidas, y confirmó los demás aspectos de la sentencia recurrida; que esa decisión fue adoptada mediante el fallo que ahora es atacado por el presente recurso de casación;

Considerando, que la alzada para emitir su decisión se fundamentó en las consideraciones siguientes: “que ha quedado establecido que si bien se suscribió un primer contrato de arrendamiento entre el señor Demetrio Santillán y el recurrente, no menos cierto es que ante la posterior adquisición del inmueble por parte de la recurrida, fue convenido entonces un nuevo contrato de alquiler entre esta y el hoy recurrente, lo que dio inicio a una nueva relación entre ambas partes, quienes se comprometieron a cumplir con las obligaciones que se desprendieran de este acuerdo. En ese orden de ideas este cambio de arrendador no libera al recurrente, en su calidad de inquilino, del cumplimiento del pago de las cuotas por concepto de alquiler; que sin embargo se ha constatado que en virtud de el contrato de alquiler existente entre la señora Mireya Tavez (sic) y señor Rafael Martínez Gómez, fue suscrito en fecha 15 de diciembre de 2003, es a partir de ese momento cuando se generan obligaciones de pago del inquilino a favor de la nueva arrendadora, por lo que la sentencia de primer grado que en su ordinal tercero lo condenó al pago de los alquileres vencidos desde el mes de agosto del año 2003, debe ser modificada en ese aspecto, confirmándola en todas sus demás partes, por cuanto dicho recurrente no depositó documento ni pieza alguna que demuestre que realizó el pago correspondiente a los meses de diciembre del año 2003 hasta marzo del año 2004, meses estos incluidos en la sentencia impugnada; que en conclusión este tribunal es del criterio de que después de examinar en su conjunto el fallo del tribunal *a quo*, se comprueba claramente que el Juez de Paz de que se trata, para formar su convicción en el sentido que lo hizo, no solo ponderó los hechos y circunstancias, sino también la documentación aportada al proceso de las partes; que en la especie lejos de violar las reglas procesales se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que procede confirmar en casi todas sus partes, según lo expresado anteriormente”;

Considerando, que de la ponderación del primer aspecto de los medios, en donde el recurrente sostiene que la alzada incurrió en desnaturalización de los hechos, al atribuirle calidad para demandar en desalojo a la hoy recurrida, sin existir contrato de alquiler entre ambos, se advierte que de la documentación descrita en la sentencia impugnada y de las motivaciones que en ella se refiere, se constata que la alzada comprobó que ciertamente fue suscrito un primer contrato entre el recurrente y el señor Demetrio Santillán, quien posteriormente vendió el inmueble alquilado a la hoy recurrida, señora Mireya Taveras, quien suscribió un nuevo contrato de alquiler con el hoy recurrente en calidad de propietaria, por lo que contrario a lo alegado por el recurrente, le daba calidad para reclamar los alquileres provenientes del inmueble dado en alquiler;

Considerando, que es oportuno recordar, que esta Suprema Corte de Justicia ha reiterado en constantes

decisiones que hay desnaturalización de los hechos cuando los jueces del fondo desconocen el sentido claro y preciso de los hechos establecidos como ciertos, privándolo del alcance inherente a su propia naturaleza, que en el caso de la especie el tribunal *a quo* comprobó la existencia de una relación contractual de inquilinato entre las partes mediante el contrato de alquiler suscrito entre ambos en fecha 15 de diciembre de 2003, por lo que no puede negar el recurrente su existencia, y que según comprobó la alzada este no demostró la liberación de su obligación de pago frente a la hoy recurrida; que en esa virtud, no se constata que la sentencia impugnada, se incurriera en el vicio denunciado, por lo que procede desestimarla;

Considerando, que de conformidad con el artículo 1728 del Código Civil, una de las obligaciones del arrendatario es pagar el uso de la cosa arrendada en la fecha convenida; que en ese orden de ideas, el tribunal de segundo grado comprobó que el inquilino y actual recurrente, no había cumplido con la indicada disposición, que la falta de pago de los alquileres constituye una causa justificada para la rescisión del contrato de inquilinato suscrito por las partes y consecuentemente procede que se ordene su desalojo;

Considerando, que en cuanto a lo invocado por el recurrente, de que la jurisdicción *a quo* no valoró la violación del derecho de defensa que sufrió ante el juzgado de paz, al no mediar notificación de la demanda al recurrente para ejercer sus medios de defensa, se advierte, del análisis de la sentencia impugnada, que la alzada señaló en ese sentido lo siguiente: “que tampoco fue demostrado por el recurrente las alegadas violaciones a su derecho de defensa de parte de la recurrida, por lo que dichos argumentos se rechazan por improcedentes”; que de estas motivaciones se infiere, que el hoy recurrente no demostró las violaciones al derecho de defensa, al no depositar pruebas que sustentaran los hechos invocados; que en ese sentido no se comprueba las violaciones alegadas, por lo que procede el rechazo del medio examinado;

Considerando, que en ese orden el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto, que contrario a los alegatos del recurrente, la misma contiene una correcta exposición de los hechos de la causa, y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, que han permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que dichos medios carecen de fundamentos y deben ser desestimados.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Rafael Martínez Gómez, contra la sentencia civil núm. 723, dictada el 11 de agosto de 2005, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando en funciones de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Rafael Martínez Gómez, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor del Lic. Víctor Antonio Peguero, abogado de la parte recurrida, quien afirma 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 30 de agosto de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, 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.