
Sentencia impugnada: C/Jmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin de Santiago, del 3 de octubre de 2016.

Materia: Civil.

Recurrente: Juan de Jess Albaine, C. por A.

Abogada: Licda. Ylona de la Rocha.

Recurrida: Tienda Almacenes Denny's, C. por. A.

Abogados: Licdos. Norberto José Fadul P., y Wilson Molina Cruz.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pblica del 27 de septiembre de 2017.
Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la Repblica, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casacin, dicta en audiencia pblica la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casacin interpuesto por la sociedad Juan de Jess Albaine, C. por A., entidad comercial organizada de conformidad con las leyes de la Repblica Dominicana, con su domicilio y asiento social ubicado en la calle 16 de Agosto nm. 115, primera planta, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, debidamente representada por su presidenta Natasha Nicole Albaine Martınez, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral nm. 031-0520541-7, domiciliada y residente en la calle M nm. 16, residencial Natasha Nicole, sector Casilda de la ciudad de Santiago de los Caballeros, contra la sentencia civil nm. 358-2016-SEEN-00339, de fecha 3 de octubre de 2016, dictada por la C/Jmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de Santiago, cuyo dispositivo figura copiado mJs adelante;

Oıdo al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oıdo el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la Repblica, el cual termina: ınico: Que en el caso de la especie, tal y como seala el segundo pırrafo del artıculo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del ao 1953, sobre Procedimiento de Casacin, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicacin al Ministerio Publico por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la Solucin del presente recurso de casacin";

Visto el memorial de casacin depositado en la Secretarıa General de la Suprema Corte de Justicia, el 1 de noviembre de 2016, suscrito por la Licda. Ylona de la Rocha, abogada de la parte recurrente, Juan de Jess Albaine, C. por A., en el cual se invocan los medios de casacin que se indican mJs adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretarıa General de la Suprema Corte de Justicia, el 18 de noviembre de 2016, suscrito por los Licdos. Norberto José Fadul P. y Wilson Molina Cruz, abogados de la parte recurrida, Tienda Almacenes Denny's, C. por. A.;

Vistos, la Constitucin de la Repblica, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la Repblica Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley nm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley nm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artıculos 1 y 65 de la Ley nm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley nm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 12 de julio de 2017, estando presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, presidente, Dulce María Rodríguez Blanco y Anselmo Alejandro Bello asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 25 de septiembre 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 llama a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gmez, jueces de esta sala, para integrarse en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley n. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley n. 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) con motivo de la demanda en desalojo en virtud de la llegada del término interpuesta por la razón social Tienda Almacenes Denny's, C. por A., contra la entidad Juan de Jess Albaine, C. por A., la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, dict el 2 de junio de 2014, la sentencia civil n. 366-14-01001, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO:** Rechaza, por improcedente y mal fundado, el medio de inadmisión invocado por la parte demandada, JUAN DE JESÚS ALBAINE, C. POR A., derivado del incumplimiento de los artículos 3, 6, 7, 26 y 31 del Decreto 4807 del 16 de mayo del 1959 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios; **SEGUNDO:** Declara inaplicable, para este proceso, el artículo 3 del Decreto No. 4807 de 1959 sobre el Control de Alquileres y Desahucios (sic) de la República Dominicana, por no ser conforme a la Constitución; **TERCERO:** Rechaza, por improcedente y mal fundada, la demanda en DESALOJO, por la llegada del término, incoada por TIENDA ALMACENES DENNY S (sic), C. POR A., contra JUAN DE JESÚS ALBAINE, C. POR A., mediante acto No. 575/2012, de fecha 18 de mayo del 2012, del ministerial Ramón A. Hernández; **CUARTO:** Compensa las costas del proceso"; b) no conforme con dicha decisión la entidad Tienda Almacenes Denny's, C. por A., interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto n. 1830-2014, de fecha 26 de junio de 2014, instrumentado por el ministerial Erickson David Moreno Dipré, alguacil ordinario del Segundo Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santiago, dict el 3 de octubre de 2016, la sentencia civil n. 358-2016-SEEN-00339, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO:** DECLARA regular y válido el recurso de apelación interpuesto por TIENDA ALMACENES DENNY'S, C. por A., y/o S. R. L., contra la sentencia civil No. 366-14-01001, dictada en fecha Dos (02) del mes de Junio del año Dos Mil Catorce (2014), por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, por circunscribirse a las normas procesales vigentes; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, REVOCA la sentencia objeto del presente recurso en consecuencia esta Corte actuando por propia autoridad y contrario imperio DECLARA rescindido el contrato de alquiler existente entre la recurrente ALMACENES DENNY'S, C. POR A. y/o S. R. L., y la recurrida JUAN DE JESÚS ALBAINE, C. POR A., del local comercial ubicado en la calle 16 de Agosto No. 126 de esta ciudad, por los motivos expuestos en la presente sentencia; **TERCERO:** ORDENA el desalojo inmediato del local de referencia a cualquier persona que lo ocupe; **CUARTO:** Condena a la parte recurrida JUAN DE JESÚS ALBAINE, C. POR A., por haber sucumbido al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho de los LICDOS. WILSON MOLINA CRUZ y NORBERTO FADUL, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad";

Considerando, que la recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: "**Primero Medio:** Omisión de estatuir. Falta de ponderación de documentos. Falta de base legal y desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Falta de motivos. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y al artículo 69 de la Constitución de la República sobre la tutela judicial efectiva y el debido proceso";

Considerando, que en el desarrollo del primer aspecto de su primer medio de casación, la recurrente alega, esencialmente, que la corte *a qua* incurrió en omisión de estatuir, toda vez que se le plante que las partes en litis habían continuado ejecutando el contrato de alquiler mediante el cumplimiento de las obligaciones recíprocas puestas a su cargo, es decir, que ella continuaba pagando el costo del alquiler y la propietaria recibéndolos a través de su apoderado especial, a quien otorgó poder a esos fines aun después de interpuesta la demanda de que se trata, lo que constituye la prueba inequívoca de aquiescencia de la propietaria de mantener la vigencia del

contrato que los une;

Considerando, que es oportuno describir los siguientes elementos fácticos que envuelven el caso, los cuales se derivan del fallo impugnado, a saber: a) que la entidad Juan de Jess Albaine, C. por A., (inquilino) alquiló mediante contrato verbal a la razón social Tienda Almacenes Denny's, C. por A., (propietaria) del local comercial ubicado en la calle 16 de agosto n.º. 126, de la ciudad de Santiago de los Caballeros; b) la razón social Tienda Almacenes Denny's, C. por A., demandó en rescisión de contrato y desalojo a la entidad Juan de Jess Albaine, C. por A., por la llegada del término, en el curso de la cual la parte demandada solicitó la inadmisibilidad de la demanda sustentado en la falta de cumplimiento de los artículos 3, 6, 7, 26 y 31 del Decreto n.º. 4807 del 16 de mayo de 1959 sobre Control de Alquileres y Desahucios; c) el tribunal de primer grado apoderado mediante sentencia n.º. 366-14-01001 de fecha 02 de junio de 2014, rechazó el medio de inadmisión planteado por el demandado, declaró de oficio inaplicable al caso las disposiciones del artículo 3 del citado Decreto n.º. 4807 del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres y Desahucios, en cuanto al fondo, rechazó la referida demanda, arguyendo que el contrato de inquilinato que unió a las partes no fue redactado por escrito, sino verbalmente, por lo que no procedió su rescisión por la llegada del término; d) no conforme con dicha decisión la razón social Tienda Almacenes Denny's, C. por A., recurrió en apelación y la jurisdicción de alzada acogió el recurso mediante la sentencia n.º. 358-2016-SEN-00339 de fecha 03 de octubre de 2016, por la cual revocó la sentencia impugnada y acogió la demanda original, fallo que ahora es recurrido en casación;

Considerando, que la corte *a quo*, para revocar la sentencia impugnada y acoger la demanda original, se sustentó en los motivos que se transcriben a continuación: "La cuestión a determinar es si un contrato verbal de inquilinato puede rescindirse por la llegada del término; anteriormente estaba prohibido el desahucio del inquilino bajo tales causas, aunque fuese escrito el contrato; la llegada del término no era causa de terminación del contrato de alquiler; esto tenía su razón en la escasez de vivienda imperante en los años cincuenta, y por tanto el Decreto 4807, se emitió como un plan de emergencia el cual prohibía esta causal para desalojar un inquilino; pero hoy se produce una vuelta a la Constitución y los derechos que ésta tutela. En este caso el derecho de propiedad, por otra parte, en el caso es aplicable el artículo 1736 del Código Civil que prescribe: 'Si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin notificarle el desalojo con una anticipación de ciento ochenta días, si la casa estuviere ocupada con algún establecimiento comercial o de industria fabril, y de noventa días si no estuviere en este caso'; Cualquiera de las partes es libre de ponerle término a un contrato de alquiler, así el propietario puede poner término al contrato aunque sea verbal, como son la mayoría de estos contratos, ciéndonse al artículo 1736; ya que el artículo 3 del Decreto 4807 de 1959, no está vigente a la luz de la última decisión del Tribunal Constitucional cuyas sentencias tienen un efecto "Erga Omnes", es decir, para todo el mundo. El artículo 3 del decreto de referencia prohíbe el desahucio de un inmueble si no era por las causas determinadas en la forma precisa por el texto de referencia; (...) Que la parte recurrente tiene el derecho de notificar al inquilino su intención de no continuar el contrato de alquiler y como era por tiempo indefinido lo hizo por acto No. 575/2012, de fecha 18 de mayo del año 2012, otorgándole el plazo que a tales fines (180 días), señala el artículo 1736 del Código Civil Dominicano";

Considerando, que ha sido juzgado que se incurre en el vicio de omisión de estatuir cuando los jueces del fondo dictan sentencia sin haberse pronunciado sobre uno o varios de los puntos de las conclusiones vertidas por las partes; en la especie, el examen de la decisión impugnada revela, que en la página 7 se consignó una síntesis de los argumentos que cimentaban la defensa presentada por la parte recurrida, ahora recurrente en casación, los cuales estaban orientados a que: "a) Que hace 53 años la sociedad Juan de Jess Albaine, C. por A., ha sido inquilina del local comercial que ocupa en la calle 16 de agosto No. 126, siempre cumpliendo con sus pagos, aun después de la demanda. b) La recurrente enmarca su demanda en desalojo por la llegada del término y no por las causales previstas en el Decreto 4807, sobre propiedades y alquileres. c) Debe examinarse si procede la resciliación por la llegada del término de un contrato de alquiler, y si el término convenido se encuentra vencido; el juez *a quo* fue claro al respecto, pues cuando se trata de contratos verbales, por motivo evidente, no se puede alegar la llegada del término cuando no se ha consignado por escrito. d) Se ha seguido pagando el alquiler lo que implica la intención de proseguir con el contrato verbal de alquileres; es contradictorio por un lado solicitar la rescisión del contrato verbal y por otro recibir los pagos de alquileres, solicitud hecha por la propietaria a través de su apoderado. e) El

Decreto 4807, tiene toda su vigencia, puede verificarse con varias jurisprudencias posteriores a la del 2008"; que no obstante lo anterior, la sentencia apelada también pone de manifiesto que la parte hoy recurrente se limitó a concluir formalmente, expresando, textualmente: "Primero: Que sean rechazado en todas sus partes el recurso de apelación interpuesto por acto No. 1838/2014, de fecha 26 de junio 2014, del ministerial Erickson David Moreno Dipré, por improcedente, mal fundado y carente de base legal; Segundo: Que se confirme en todas sus partes la sentencia civil No. 366-14-01001, de fecha 2 de junio del 2014, dictada por la Segunda Sala de la Corte Suprema Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago; Tercero: Que se condene a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento a favor de la abogada de la parte recurrida, quien afirma estarlas avanzando en su mayor parte; Cuarto: Que se nos conceda un plazo de 15 días, una vez vencida (sic) el de la parte recurrente, para escrito de ampliación de conclusiones y réplicas";

Considerando, que es de principio que los jueces del orden judicial están en el deber de responder a todas las conclusiones explícitas y formales de las partes, sean principales, subsidiarias o incidentales, se refieran a una demanda, una defensa, una excepción, un medio de inadmisión, o la solicitud de una medida de instrucción, dando los motivos pertinentes, sea para admitirlas o rechazarlas; que en la especie, no se verifica que la corte *a qua* haya omitido responder algún pedimento de cualquiera de las partes toda vez que los puntos que sostiene la recurrente omitió la alzada referirse, constituyen simples alegaciones que no revisten un carácter conclusivo que obligue al juzgador a ponderarlos y responderlos, ya que ha sido juzgado, que los jueces no están en la obligación de referirse a todos los argumentos planteados por las partes, sino que este deber de motivación se circunscribe a sus conclusiones formales; que, por lo tanto, no incurre en vicio alguno la corte cuando omitió valorar aspectos puramente argumentativos de las partes; por tales razones procede rechazar el medio objeto de análisis;

Considerando, que en el desarrollo del segundo aspecto de su primer medio de casación, la recurrente alega, que la jurisdicción de alzada no ponderó los documentos depositados en los cuales se evidenciaban los pagos hechos y recibidos por el representante de la propietaria en virtud de poder especial;

Considerando, que ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que los jueces de fondo, haciendo uso de su poder soberano de apreciación y sin incurrir en violación de ningún precepto jurídico, pueden ponderar de los documentos aportados por las partes, solamente aquellos que consideren útiles para la causa y sustentar en ellos su decisión, de lo que se desprende que el simple hecho de que un tribunal no pondera parte de la documentación aportada no constituye un motivo de casación, salvo que se trate de documentos concluyentes y decisivos en el asunto que es sometido a su consideración, lo que no ha sido demostrado en la especie, pues el pago de los valores correspondientes al costo de alquiler y que sean recibidos por la propietaria no aniquila, como sostiene la recurrente, las pretensiones de la demandante original en obtener la rescisión del contrato de alquiler que los une, toda vez que sustenta su demanda en la llegada del término, lo que con mucho acierto la corte *a qua* pudo determinar; que independientemente de que el contrato haya sido suscrito de manera verbal, el propietario podía ponerle término siempre que se le de cumplimiento a las disposiciones del artículo 1736 del Código Civil, lo que fue respetado por la hoy recurrida, tal y como observó la alzada, además se precisa señalar que el hecho de que luego de incoada la demanda en desalojo la propietaria del inmueble continúe recibiendo el pago de los alquileres transcurridos durante el proceso no comporta, como alega la recurrente, una especie de desistimiento de la demanda y aquiescencia a mantener la vigencia del contrato, toda vez que la interposición de la demanda en desalojo no exime al inquilino del cumplimiento de su obligación de pago sino que tratándose de una convención de cumplimiento sucesivo esta subsiste mientras se mantenga ocupando el inmueble otorgado en alquiler;

Considerando, que, finalmente, contrario a los alegatos de la recurrente en su segundo y último medio de casación, el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que esta contiene una completa relación de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo con lo que ha dado cumplimiento al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, que exige para la redacción de las sentencias, la observación de determinadas menciones consideradas sustanciales, esto es, los fundamentos de hecho y de derecho que le sirven de sustentación, así como las circunstancias que han dado origen al proceso, lo que ha permitido a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie, se ha hecho una

correcta aplicacin de la ley; por tal razn, procede rechazar el recurso de casacin.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casacin interpuesto por la entidad Juan de Jess Albaine, C. por A., contra la sentencia civil n.º 358-2016-SSEN-00339, dictada el 3 de octubre de 2016, por la Cmara Civil y Comercial de la Corte de Apelacin del Departamento Judicial de Santiago, cuya parte dispositiva figura copiada en otra parte de la presente decisin; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Juan de Jess Albaine, C. por A., al pago de las costas del procedimiento, con distraccin de las mismas en favor de los Lcdos. Norberto Jos Fadol P. y Wilson Molina Cruz, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

As ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casacin, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pblica del 27 de septiembre de 2017, aos 174 ºde la Independencia y 155 ºde la Restauracin.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz y Pilar Jimnez Ortiz. Cristiana A. Rosario V., Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los seores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pblica del da, mes y ao en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por m.ª, Secretaria General, que certifico.