

---

Sentencia Impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 30 de octubre de 2015.

Materia: Civil.

Recurrentes: Ana Baudilia de Jesús Jáquez Iturrino y Francisco Reyes P.

Abogadas: Licdas. Rosanna Reynoso Arias y Luisa Mary Guerrero Pacheco.

Recurrido: Juan Antonio Tejera.

Abogados: Dr. Jorge Morales Paulino y Lic. Héctor L. Taveras Moquete.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 31 de octubre 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 los señores Ana Baudilia de Jesús Jáquez Iturrino y Francisco Reyes P., dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1257882-8 y 001-0068530-4 respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Arzobispo Porte núm. 757, esquina Francisco J. Peynado, apartamento C-2, del edificio Tejera sector Ciudad Nueva de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 882-2015, de fecha 30 de octubre de 2015, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación 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 a la Lcda. Rosanna Reynoso Arias, por sí y por la Lcda. Luisa Mary Guerrero Pacheco, abogadas de la parte recurrente, Ana Baudilia de Jesús Jáquez Iturrino y Francisco Reyes P.;

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 24 de noviembre de 2015, suscrito por la Lcda. Luisa Mary Guerrero Pacheco, abogada de la parte recurrente, Ana Baudilia de Jesús Jáquez Iturrino y Francisco Reyes P., 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 6 de enero de 2016, suscrito por el Dr. Jorge Morales Paulino y el Lcdo. Héctor L. Taveras Moquete, abogados de la parte recurrida, Juan Antonio Tejera;

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 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 26 de julio de 2017, estando presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, presidente, Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 10 de octubre 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 al magistrado José Alberto Cruceta Almánzar, juez 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 en los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en rescisión de contrato por vencimiento, incoada por el señor Juan Antonio Tejera contra los señores Ana Baudilia de Jesús Jáquez y Francisco Reyes P., la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó en fecha 27 de enero de 2014, la sentencia civil núm. 00056-2014, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** En cuanto a la forma declara buena y válida la demanda en rescisión de contrato por vencimiento, incoada por el señor Juan Antonio Tejera, en contra de los señores Ana B. Jáquez y Francisco Reyes P., por haber sido interpuesta conforme a las leyes que rigen la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, acoge la presente demanda en rescisión de contrato por vencimiento, incoada por el señor Juan Antonio Tejera, y en consecuencia: a) Se rescilia el contrato de alquiler de fecha 3 de octubre de 1987, suscrito entre el señor Juan Antonio Tejera, y los señores Ana B. Jáquez y Francisco Reyes P., por los motivos anteriormente expuestos; b) Se ordena el desalojo inmediato de los señores Ana B. Jáquez y Francisco Reyes P., o de cualquier persona que este ocupando el apartamento marcado con el número C-2, del edificio Tejera No. 757, ubicado en la calle Arzobispo Portes, esquina Francisco J. Peynado, sector Ciudad Nueva, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; **TERCERO:** Condena a la parte demandada, señores Ana B. Jáquez y Francisco Reyes P., al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho del doctor Jorge G. Morales Paulino y el licenciado Héctor Luís Taveras Moquete, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte; **QUINTO:** Comisiona a la ministerial Reyna Buret Corea, de Estrado de esta Sala a fin de que notifique la presente demanda”; b) no conforme con dicha decisión los señores Ana Baudilia de Jesús Jáquez y Francisco Reyes P., interpusieron formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 756-14, de fecha 6 de octubre de 2014, instrumentado por el ministerial Juan Martínez Heredia, alguacil ordinario del Tercer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 30 de octubre de 2015, la sentencia civil núm. 882-2015, hoy recurrida en casación cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por los señores ANA BAUDILIA DE JESÚS JÁQUEZ Y FRANCISCO REYES P., mediante acto No. 756/14, de fecha 06 de octubre de 2014, instrumentado por el ministerial Juan Martínez Heredia, ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 00056-14, relativa al expediente No. 036-2012-01600, de fecha 27 de enero de 2014, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por haberse intentado conforme a las normas procesales que rigen la materia; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso de apelación precedentemente descrito, y en consecuencia, CONFIRMA el dispositivo de la sentencia apelada, conforme a los motivos antes señalados; **TERCERO:** CONDENA a las apelantes, señores ANA BAUDILIA DE JESÚS JÁQUEZ Y FRANCISCO REYES P., al pago de las costas del procedimiento, con distracción a favor y provecho del LIC. HÉCTOR LUÍS TAVERAS MOQUETE, abogado, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Incorrecta interpretación de los hechos y del derecho; Falta de motivos; Desnaturalización de los hechos; Violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil; **Segundo Medio:** Mala aplicación del derecho; Errada interpretación de los artículos 1736 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. Omisión de las

disposiciones de los artículos que rigen la materia; Desnaturalización de derecho”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación propuestos, los cuales se analizan de manera conjunta por la estrecha relación que guardan, la parte recurrente esgrime como sustento del mismo, lo siguiente: “La Corte *a qua*, en la sentencia impugnada, solo se limita a declarar regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por los hoy recurrentes, y a transcribir la parte dispositiva de la sentencia apelada, a confirmar en cuanto al fondo la sentencia recurrida, sin que para ello hubiera apoyado su fallo en motivos de hecho ni derecho. Pues en la sentencia de la corte *a qua* se observa que dicha corte ha fundado sus decisiones en las motivaciones de la sentencia de primer grado; sin embargo, con esas motivaciones dicho tribunal no prueba nada, sencillamente porque con las mismas se demuestra que la parte recurrida ha incurrido en las violaciones de las disposiciones que rigen la materia, de lo expresado se prueba que los hechos han sido desnaturalizados y que por falta de motivos se han violado los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil; que se ha violentado una norma de derecho que regula el proceso y los plazos en que deben ser introducidos los procesos de resciliación de contrato, que no ha sido derogada y que debe respetarse a los fines de salvaguardar sagrado derecho que tienen las partes de frente a las disposiciones legales establecidas que son las que fijan las reglas, de cómo, cuando y donde deben aplicarse, por lo que es una errónea interpretación del juez *a quo*, establecer que el plazo referido y no observado puede suplirse en el curso de la instrucción; a pesar de que la corte hace una relación casi completa de casi todos los documentos que fundamentaron la demanda, y que obviamente, comprobaron que hubo una falta al no respetar el plazo establecido en el artículo 1736 del Código Civil, que se no tomó en cuenta ni se valoró las consideraciones establecidas sobre el título de propiedad cuya descripción del inmueble no se compadece con la establecida en el contrato”;

Considerando, que el tribunal *a quo* en la decisión que se ataca con la casación establece, lo siguiente “que ciertamente, en el asunto que aquí se conoce aplicó la tácita reconducción del contrato, en razón de que ninguna de las partes denunció su intención de no renovar el contrato, previo al advenimiento de su término, fijado en un año, específicamente para el 03 de octubre de 1988; que si bien es verdad que al inquilino en esa condición se le debe conceder el plazo establecido en el artículo 1736 del Código Civil, éste, tal como lo retuvo el primer juez, se venció sobradamente en el curso de la instancia, por cuya razón, no es un alegato válido para descartar la presente acción; además, bajo esa circunstancia tampoco se puede hablar de violación al derecho de defensa, ya que la demanda inicial data del 02 de noviembre de 2012, es decir, que a la fecha han transcurrido casi tres años donde las inquilinas han tenido la oportunidad de presentar cuantos medios de defensa entienden pertinentes; que en la especie, los documentos aportados para el consumo del recurso revelan la existencia del contrato de alquiler de fecha 03 de octubre de 1987, suscrito por un año, y la correspondiente denuncia de no continuar con el arrendamiento, conforme el acto No. 202/2011, antes descrito, en apego a las previsiones legales...”;

Considerando, que en esencia, alega la recurrente, que la corte *a qua* ha violado los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que fundó su decisión en las motivaciones de la sentencia de primer grado, por lo que los hechos han sido desnaturalizados y su decisión carece de motivos; de igual forma alega, que hubo una falta al no respetar el plazo establecido en el artículo 1736 del Código Civil;

Considerando, que con relación a la violación de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil, alegada por la parte recurrente, hemos podido comprobar del estudio de la decisión impugnada, contrario a las afirmaciones del recurrente en los medios que se examinan, que la corte *a qua* da motivos de hecho y derecho correctos para justificar su decisión, cuando luego del estudio de la documentación aportada por las partes, otorga validez a los motivos de la primera decisión, al expresar “que si bien es verdad que al inquilino en esa condición se le debe conceder el plazo establecido en el artículo 1736 del Código Civil, éste, tal como lo retuvo el primer juez, se venció sobradamente en el curso de la instancia, por cuya razón, no es un alegato válido para descartar la presente acción; que en la especie, los documentos aportados para el consumo del recurso revelan la existencia del contrato de alquiler de fecha 03 de octubre de 1987, suscrito por un año, y la correspondiente denuncia de no continuar con el arrendamiento, conforme el acto No. 202-2011, antes descrito”, motivos por los cuales entendemos que no fueron violados los textos legales antes descritos, así como tampoco hubo desnaturalización alguna de los hechos;

Considerando, que es menester referirnos a la errónea interpretación del artículo 1736 del Código Civil, por

haber establecido la corte *a qua*, según alega la recurrente, que el referido plazo puede suplirse en el curso de la instrucción al haberse incoado la demanda primigenia antes de vencerse el plazo establecido por la ley para las demandas como la de la especie; que contrario a lo alegado por la parte recurrente, es criterio de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que si la demanda original se ha incoado antes de vencer el plazo otorgado por el artículo 1736 del Código Civil, esto no causaría ningún efecto en el caso concreto, pues, al tenor del artículo 48 de la Ley núm. 834 de 1978, las causas de inadmisibilidades serán descartadas, si al momento del juez estatuir las mismas han desaparecido, lo que debe admitirse que aconteció en el presente caso, pues es de fácil apreciación que al momento del juez de primera instancia fallar el asunto, la causa de inadmisibilidad basada en que la demanda en desalojo era prematura por no haber transcurrido el referido plazo había desaparecido, toda vez que mediante acto núm. 202-2012, de fecha 21 de septiembre de 2012, el hoy recurrido puso en conocimiento de los inquilinos su intención de rescindir el contrato de alquiler e interpuso su demanda en fecha 2 de noviembre de 2012, y el juez de primer grado decidió sobre el fondo de la demanda en desalojo de que se trata el 27 de enero de 2014, mediante la sentencia civil núm. 00056-2014, motivos por los cuales procede el rechazo del medio que se examina;

Considerando, que por último, es menester dar respuesta al alegato de la recurrente, referente a que la corte *a qua* no tomó en cuenta ni valoró las consideraciones establecidas sobre el título de propiedad cuya descripción del inmueble no se corresponde con la establecida en el contrato; en este aspecto, la recurrente no articula un razonamiento jurídico atendible que permita determinar a la Suprema Corte de Justicia, si en el caso ha existido o no algún agravio que le haya ocasionado la referida omisión, motivos por los que entendemos procedente desestimar dicho alegato;

Considerando, que la recurrente disiente con el fallo impugnado, porque pretendidamente el mismo adolece de falta de motivos; sobre ese aspecto es importante puntualizar, que conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos, o lo que es lo mismo, los motivos en los que el tribunal basa su decisión; en ese sentido, se impone destacar que por motivación hay que entender aquella en la que el tribunal expresa de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o en otros términos, en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas e idóneas para justificar una decisión; que no se trata de exigir a los órganos jurisdiccionales una argumentación extensa, exhaustiva o pormenorizada, ni impedir la fundamentación concisa que en su caso realicen quienes ejerzan la potestad jurisdiccional; lo importante es que las pretensiones de las partes se sometan a debate, se discutan y se decidan de forma razonada; en ese orden de ideas, y luego del examen de la sentencia recurrida, esta Corte de Casación ha comprobado que la misma no está afectada de un déficit motivacional, ni fue sustentada en los mismos motivos emitidos en la sentencia de primer grado como lo denuncia la recurrente, al contrario, la decisión impugnada sí contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, como una motivación suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho;

Considerando, que en ese mismo orden, cabe destacar, que la desnaturalización de los hechos, documentos y circunstancias de la causa, supone que los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance; que como se advierte, los jueces del fondo para formar su convicción en el sentido que lo hicieron, no solo ponderaron adecuadamente los hechos y circunstancias de la causa, sino que además, valoraron de forma correcta la documentación aportada al proceso por las partes; que en la especie, la corte *a qua* ha hecho un correcto uso del poder soberano de apreciación de que está investida en la depuración de las pruebas, que esa facultad de comprobación escapa a la censura de la casación, salvo el vicio de desnaturalización, lo que no resultó establecido en este caso; por consiguiente, todo lo alegado en el medio de casación que se examina, carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que finalmente, el estudio de la sentencia impugnada revela, que ella contiene una adecuada relación de los hechos de la causa, a los cuales se le ha dado su verdadero sentido y alcance, así como una motivación suficiente y pertinente que justifica su dispositivo, lo que ha 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 tanto, la sentencia impugnada no adolece de los vicios denunciados por la parte recurrente, por lo que sus medios deben ser desestimados, y con ello, el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Ana Baudilia de Jesús Jáquez Iturrino y Francisco Reyes P., contra la sentencia civil núm. 882-2015, de fecha 30 de octubre de 2015, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio del Dr. Jorge Morales Paulino y el Lcdo. Héctor Luis Taveras Moquete, abogados de la parte recurrida, quienes afirman 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 31 de octubre de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario V., 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.