Sentencia impugnada:	Quinta Sala de la Cمmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 3 de febrero de 2005.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Maritza Morel Morel.
Abogadas:	Dras. Martha del R. Herrand di Carlo, Jacqueline Salomن y Licda. Marيa Francisca Estrella Brito.
Recurrida:	Tereza Marte.
Abogados:	Licda. Luz Marيa Sosa Lپez y Lic. Otoniel Reyes Ventura.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pپblica del 30 de noviembre de 2017.
Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

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

Sobre el recurso de casacin interpuesto por Maritza Morel Morel, dominicana, mayor de edad, soltera, médica, portadora de la cédula de identidad y electoral nم. 001-0009700-5, domiciliada y residente en la calle Interior H, casa nم. 221, parte atrمs, del ensanche Espaillat, de esta ciudad, contra la sentencia civil nم. 141, de fecha 3 de febrero de 2005, dictada por la Quinta Sala de la Cمmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado mمs adelante;

Oيdo al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oيdo el dictamen del magistrado procurador general adjunto de la Repپblica, el cual termina: ع nico: Que en el caso de la especie, tal y como seeala el segundo pمrrafo del artيculo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del aeo 1953, sobre Procedimiento de Casacin, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicacin al Ministerio Pپblico 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 Secretarيa General de la Suprema Corte de Justicia, el 12 de abril de 2005, suscrito por las Dras. Martha del R. Herrand di Carlo y Jacqueline Salomن y la Lcda. Marيa Francisca Estrella Brito, abogadas de la parte recurrente, Maritza Morel Morel, en el cual se invocan los medios de casacin que se indicarمn mمs adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretarيa General de la Suprema Corte de Justicia, el 23 de mayo de 2005, suscrito por los Lcdos. Luz Marيa Sosa Lپez y Otoniel Reyes Ventura, abogados de la parte recurrida, Tereza Marte;

Vistos, la Constitucin de la Repپblica, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la Repپblica Dominicana es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley nم. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley nم. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artيculos 1, 20 y 65 de la Ley nم. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley nم. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pblica del 8 de junio de 2011, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernلndez Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 20 de noviembre 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 s ي mismo, y a los magistrados Blas Rafael Fernلndez Gmez y José Alberto Cruceta Almلnzar jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberacin y fallo del recurso de casacin de que se trata, de conformidad con la Ley nm. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artيsculo 2 de la Ley nm. 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 cobro de alquileres vencidos, resiliacin de contrato y desalojo de vivienda incoada por Maritza Morel Morel en contra de Tereza Marte, el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripcin del Distrito Nacional, dict el 20 de febrero de 2004, la sentencia civil nm. 11111-2003, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO**: Se ratifica el defecto pronunciado en audiencia pblica de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del ao dos mil tres (2003), contra la parte demandada, seora TEREZA MARTE, por no haber comparecido a dicha audiencia no obstante haber estado legalmente citada; **SEGUNDO**: Se rechaza la solicitud de reapertura de debates, depositada en fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del ao dos mil tres (2003), interpuesta por la seora TEREZA MARTE, a través de la LICDA. LUZ MARحA SOSA Lس PEZ, por las razones expuestas en lo anterior de esta sentencia; **TERCERO**: Se declara buena y vلlida, en cuanto a la forma, la presente demanda en Cobro de Alquileres, Reciliacin de Contrato, y Desalojo de Vivienda, interpuesta por la seora MARITZA MOREL MOREL mediante Acto No. 1382/03, de fecha Diecinueve (19) del mes de Noviembre del ao Dos Mil Tres (2003), en contra de la seora TEREZA MARTE por haber sido hecha de acuerdo a la ley; En cuanto al fondo se acogen parcialmente las conclusiones de la parte demandante, por ser justas y reposar en base legal; **CUARTO**: Se condena a la seora TEREZA MARTE al pago de la suma de seiscientos pesos oro dominicanos (RD$600.00); favor de la seora MARITZA MOREL MOREL por concepto de pago de alquileres vencidos y no pagados; mلs al pago de los alquileres vencidos en el transcurso de la presente demanda: **QUINTO**: Se condena a la seora TEREZA MARTE, al pago de los intereses legales de la suma antes sealada, computados a partir de la fecha de la demanda y hasta la total ejecucin de la presente sentencia; **SEXTO**: Se ordena la Resciliacin del contrato de alquiler intervenido entre las seoras MARITZA MOREL MOREL Y TEREZA MARTE, por la falta de pago de los alquileres vencidos correspondientes a los meses desde el cinco (5) del mes de agosto del ao dos mil tres (2003) hasta el cinco (5) del mes de noviembre del ao dos mil tres (2003), a razn de doscientos pesos (RD$200.00) mensuales, moneda de curso legal; **SõPTIMO**: Se ordena el desalojo inmediato de la seora TEREZA MARTE del inmueble en la casa No. 216 de la calle H, parte atrلs, del ensanche Espaillat, de esta ciudad, Distrito Nacional, o de cualquier otra persona que ocupe dicho inmueble y a cualquier tيtulo; **OCTAVO**: se rechaza la solicitud de ejecucin provisional de la sentencia, requerida por el demandante, por las razones expuestas en lo anterior de esta sentencia; **NOVENO**: Se condena a la seora TEREZA MARTE al pago de las costas civiles del procedimiento, ordenando su distraccin a favor y provecho de la LICDA. MARحA FRANCISCA ESTRELLA BRITO, abogada de la parte demandante, que afirma haberlas avanzado en su totalidad; **DõCIMO**: Se comisiona al Ministerial JOS õLEANDRO LUGO, alguacil de Estrados de este Juzgado de Paz para la notificacin de la presente sentencia*";* b) no conforme con dicha decisin, Tereza Marte interpuso formal recurso de apelacin contra la referida decisin, mediante acto nm. 182-2004, de fecha 1ero. de marzo de 2004, instrumentado por el ministerial Enersido Rodrيguez, alguacil ordinario de la Cلmara Penal de la Corte de Apelacin del Distrito Nacional, dict el 3 de febrero de 2005, la sentencia civil nm. 141, hoy recurrida en casacin, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: *"**PRIMERO**: declara bueno y vلlido en cuanto a la forma el recurso de apelaci□n interpuesto por la se□ora TERESA MARTE, en contra de la Sentencia No. 71/04, de fecha veinte (20) del mes de febrero del a□o Dos Mil Cuatro (2004), dictada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripci□n del Distrito Nacional, en favor de la se□ora MARITZA MOREL MOREL, contra la se□ora TERESA MARTE; **SEGUNDO**: REVOCA, en todas sus partes la sentencia No. 71/04, de fecha veinte (20) del mes de febrero del a□o Dos Mil Cuatro (2004), dictada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripci□n del Distrito Nacional, por las razones antes se□alada y en consecuencia rechaza la presente demanda en Cobro de Pesos, Rescisi□n de contrato y Desalojo,*

interpuesta por la se□ora MARITZA MOREL MOREL, en contra de la se□ora TERESA MARTE, por las razones ya aludidas; ***TERCERO****: CONDENA, a la se□ora MARITZA MOREL MOREL, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracci□n a favor de los LICDOS. OTONIEL REYES VENTURA y LUZ MARحA SOSA LسPEZ, abogados de la parte recurrente quienes afirma estarlas avanzando en su totalidad";*

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casacin: "**Primer Medio**: Desnaturalizacin de los hechos y circunstancias de la causa; **Segundo Medio:** Error de contradiccin; **Tercer Medio:** Consideraciones *ultra petita*; **Cuarto Medio:** Falta de base legal";

Considerando, que en el desarrollo de un aspecto del primer medio de casacin y el cuarto, reunidos por su afinidad y conocidos en primer lugar en razn de la decisin que ser لotorgada al presente recurso, sostiene el recurrente, en sيntesis: "que la corte a qua ponder y dio como buenos y vلlidos los recibos de pago a nombre del seor Celestino Pérez Reyes, persona a la que desconoce como inquilino de la antigua propietaria y de la actual adquiriente de la casa alquilada, quien ademلs no forma parte del proceso ya que no compareci personalmente ni se hizo representar en justicia; que en este caso existe una sola deudora y lo es la recurrida, lo cual no fue establecido en la sentencia impugnada, otorgلndole la calidad de inquilina a otra persona que no forma parte del proceso y rechazando las pruebas del inquilinato existente entre las partes"; que, contina alegando la recurrente: "la corte a qua hizo una errada y acomodaticia interpretacin de la relacin de los hechos que le fueron puesto en causa y no ponder las situaciones que le fueron sometidas" (sic);

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casacin propuestos por la recurrente y para una mejor comprensin del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fلcticos y jurيdicos de tipo procesal que se derivan del fallo impugnado, a saber: a) Maritza Morel Morel compr a Gloria Hernلndez el inmueble identificado como "una casa marcada con el nm. 216 de la calle H, ensanche Espaillat, construida de madera y blocks, techada en zinc, dentro de la parcela nm. 206-A-5, parte, del Distrito Catastral nm. 5, Distrito Nacional", conforme contrato de fecha 28 de julio de 2003; b) que Maritza Morel Morel comunic a Tereza Marte, en calidad de inquilina del inmueble referido, el contrato de compraventa de fecha 28 de julio de 2003, mediante el acto nm. 1246/2003, de fecha 7 de agosto de 2003, instrumentado por Eusebio Mateo Encarnacin, Alguacil Ordinario de la Cلmara Penal de la Corte de Apelacin del Distrito Nacional, el cual fue notificado en el nm. 216 de la calle H, ensanche Espaillat y recibido por la persona requerida; c) que la propietaria demand en cobro de pesos, resiliacin de contrato de alquiler y desalojo a Tereza Marte, accin esta que fue acogida por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripcin del Distrito Nacional; d) no conforme con dicha sentencia, Tereza Marte interpuso formal recurso de apelacin, el cual fue acogido por la Quinta Sala de la Cلmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando como tribunal de alzada, mediante la sentencia objeto del presente recurso de casacin;

Considerando, que la alzada, para acoger el recurso, revocar la sentencia de primer grado y rechazar la demanda inicial en cobro de pesos, resiliacin de contrato de alquiler y desalojo estableci en la sentencia impugnada lo siguiente: "que en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelacin, este tribunal debe examinar el mérito de la demanda que provoca la sentencia apelada. Que en ese aspecto, resulta que la demanda de primer grado constituye una demanda en cobro de pesos de alquileres vencidos y no pagados, rescisin de contrato y desalojo intentada por la seora Maritza Morel Morel, en perjuicio de la seora Tereza Marte; que este tribunal luego de ponderar la documentacin aportada en el expediente, y los alegatos de las partes, especيficamente, el acto No. 1246/2013, de fecha siete (7) del mes de agosto del ao dos mil tres (2003), instrumentado por el ministerial Eusebio Mateo Encarnacin, alguacil Ordinario de la Cلmara Penal de la Corte de Apelacin del Distrito Nacional, donde la seora Maritza Morel Morel, le notifica a la seora Tereza Marte, que le pone en conocimiento el contrato de venta bajo firma privada de un bien inmueble o casa, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del ao dos mil tres (2003), suscrito entre la seora Gloria Hernلndez, y la seora Maritza Morel Morel; y en ese mismo acto le notific que se dejaba sin efecto el contrato de inquilinato suscrito, y del plazo para entregar el bien inmueble o casa, dلndole un plazo de un mes, para que proceda a entregar de una forma amigable (…); que posteriormente a esta notificacin la seora Maritza Morel, lanz su demanda en primer grado en cobro de pesos, rescisin de contrato y desalojo, en contra de la seora Tereza Marte, mediante acto No. 1382, de fecha diecinueve (19) del mes de

noviembre del año dos mil tres (2003), alegando la demandante que esta era su inquilina, sin embargo, según la documentación aportada, específicamente los recibos de pagos de fechas de años anteriores, el verdadero inquilino lo es el señor Celestino Pérez, tal y como sostiene la demandada; que al analizar los recibos de pagos que constan en el expediente se puede retener que el demandado estaba al día con el pago de sus alquileres de fecha 10 de octubre del 2003, por la suma de cuatrocientos pesos (RD$400.00), correspondiente a los meses de agosto y septiembre del 2003; recibo de fecha 30 del mes de octubre, por la suma de doscientos pesos (RD$200.00), correspondiente al mes de octubre del año 2003; recibo de fecha 02 de diciembre del año 2003, por la suma de doscientos pesos (RD$200.00), correspondiente al mes de 30 de noviembre del año 2003; recibo de fecha 6 de enero del año 2004, por la suma de doscientos pesos (RD$200.00), correspondiente al mes de diciembre del 2003; recibo de fecha 2 de febrero del año 2004, por la suma de doscientos pesos (RD$200.00), correspondiente al mes de enero del 2004; recibo de fecha 1 de marzo febrero (sic) del año 2004, por la suma de doscientos pesos (RD$200.00), correspondiente al mes de febrero del 2004; recibo de fecha 29 de marzo del año 2004, por la suma de doscientos pesos (RD$200.00), correspondiente al mes de marzo del 2004; que en esa virtud, según lo que alega la parte demandada, lo cual no ha sido controvertido por la demandante, y por la documentación aportada, se advierte que al no querer recibir los pagos de alquiler por parte del propietario, el señor Celestino Pérez Reyes, en virtud de lo que establece el artículo 8 del Decreto No. 4807, que: en los casos en que los propietarios de casas se nieguen a recibir de sus respectivos inquilinos el precio de los alquileres de las mismas, estos últimos podrán depositar en el Banco Agrícola de la República Dominicana, el valor correspondiente a dichos alquileres, indicando al hacer el depósito, el nombre y la dirección del propietario, la calle y el número de la casa alquilada y el mes a que corresponda la suma depositada; que en esa virtud al estar el inquilino al día en sus pagos, y no demostrar el demandante lo contrario, contraponiéndose a lo establecido en el artículo 1135 (sic) del Código Civil de que el que reclama la ejecución de una obligación debe probarla. Recíprocamente, el que pretenda estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación, lo que ha hecho la parte demandada en depositar pruebas sobre las cuales basa su defensa; que por todas las razones expuestas anteriormente procede revocar la sentencia apelada y rechazar la demanda en cobro de pesos, rescisión de contrato y desalojo";

Considerando, que ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que existe falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la sentencia;

Considerando, que en la especie, la corte *a qua* para establecer que la ahora recurrida no era la inquilina del inmueble propiedad de la recurrente y en relación al cual se perseguía el cobro de los valores adeudados por concepto de alquiler, resiliación del contrato y desalojo, se limitó a indicar en la sentencia impugnada que conforme unos recibos de pagos de fechas anteriores que le fueron aportados quedaba de manifiesto que el verdadero inquilino de la casa lo era un señor de nombre "Celestino Pérez", sin suministrar detalles esenciales e indispensables que justificaran y permitieran determinar que el referido tercero ocupaba el inmueble en cuestión como inquilino en el mismo período de tiempo en que se atribuía a la recurrida, tales como la fecha en que fueron expedidos los referidos recibos, el emisor y sus conceptos, sobre todo cuando previamente había valorado el acto núm. 1246-2003, de fecha 7 de agosto de 2003, antes descrito, contentivo de la comunicación que la recurrente le hizo a la recurrida del contrato de compraventa mediante el cual había adquirido la propiedad, el cual fue notificado en el lugar donde se encuentra ubicado el inmueble que se alega le fue dado en alquiler y recibiendo dicho acto la recurrente en su persona, sin que conste que haya hecho reparo alguno al recibirlo sobre la calidad de inquilina en la que se le requería;

Considerando, que, además, entre los motivos contenidos en la sentencia impugnada existe una obvia incompatibilidad, pues, no obstante la corte establecer en su sentencia que el inquilino era una persona distinta a la parte que había sido intimada en la demanda inicial, continúa indicando que la entonces demandada estaba al día en el pago de los alquileres, refiriéndose con ello a Tereza Marte, ya que era la única parte puesta en causa en el proceso;

Considerando, que por todo lo anteriormente expuesto, los motivos suministrados por la alzada no son suficientes, pertinentes y precisos para justificar que la hoy recurrida no era la inquilina de la casa propiedad de la

recurrente, lo cual habيa sido acreditado ante el Juzgado de Paz, actuando como tribunal de primer grado, segn la sentencia cuyo recurso le apoderaba, por lo que es obvio que la sentencia impugnada no ofrece los elementos de hecho necesarios para que esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como corte de casacin, pueda decidir si la ley ha sido o no bien aplicada; por lo tanto, procede acoger los medios bajo examen y con ellos casar el fallo criticado, sin necesidad de valorar los demls medios aducidos por la recurrente;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia nm. 141, dictada en atribuciones civiles por la Quinta Sala de la Clmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 3 de febrero de 2005, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo, y envيa el asunto por ante la Clmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial de Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida, Tereza Marte, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distraccin a favor de la Lcda. Marيa Francisca Estrella Brito y las Dras. Martha del Rosario Herrand Di Carlo y Jacqueline Salomn, abogadas de la parte recurrente, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

As يha 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 Guzmln, en su audiencia pblica del 30 de noviembre de 2017, aos 174 ؛de la Independencia y 155 ؛de la Restauracin.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernlndez Gmez y José Alberto Cruceta Almlnzar. 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 dيa, mes y ao en él expresados, y fue firmada, leيda y publicada por mي, Secretaria General, que certifico.