
Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 19 de junio de 2008.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Justina Guerrero Zorrilla.
Abogado:	Lic. Demetrio F. Francisco de los Santos.
Recurrido:	Rafael Burgos Núñez.
Abogada:	Licda. Antonia Campaña Damián.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 31 de enero de 2018.

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 Justina Guerrero Zorrilla, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0091741-2, domiciliada y residente en la calle La Marina núm. 3 (antigua Respaldo Las Milagrosas), sector Los Tanquecitos, municipio Boca Chica, provincia Santo Domingo, contra la sentencia núm. 2077, de fecha 19 de junio de 2008 dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, ahora impugnada, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Demetrio F. Francisco de los Santos, abogado de la parte recurrente, Justina Guerrero Zorrilla;

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 8 de octubre de 2008, suscrito por el Lcdo. Demetrio Fco. Francisco de los Santos, abogado de la parte recurrente, Justina Guerrero Zorrilla, 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 14 de octubre de 2008, suscrito por la Licda. Antonia Campaña Damián, abogada de la parte recurrida, Rafael Burgos Núñez;

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, 20 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 27 de junio de 2012, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 15 de enero de 2018, 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 y Blas Rafael Fernández Gómez, 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, 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) con motivo de una demanda en desalojo de inmueble por falta de pago interpuesta por Rafael Burgos Núñez, contra Justina Guerrero Zorrilla, el Juzgado de Paz de Boca Chica, dictó el 26 de septiembre de 2006, la sentencia núm. 116-2006, cuyo dispositivo no figura depositado; b) no conformes con dicha decisión Rafael Burgos Núñez interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada mediante acto núm. 469-2006 de fecha 31 de octubre de 2006, instrumentado por el ministerial Domingo Arias, alguacil ordinario del Juzgado de Paz del municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, dicho recurso fue resuelto mediante la sentencia núm. 2077, de fecha 19 de junio de 2008 dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** *ACOGE en cuanto a la forma el presente Recurso de apelación, en cuanto al fondo acoge el mismo, en consecuencia: A) REVOCA en todas sus partes la sentencia Civil No. 116/2006 contenida en el expediente No. 071-2006-102 de fecha Veintiséis (26) del mes de Septiembre del año Dos Mil Seis (2006), expedida por el Juzgado de Paz de Boca Chica, Distrito Judicial de la Provincia Santo Domingo; SEGUNDO:* *ORDENA la Rescisión del Contrato de inquilinato suscrito entre las partes en fecha Veintiséis (26) del mes de Marzo del año Dos Mil Uno (2001); En consecuencia: A) CONDENA a la señora JUSTINA GUERRERO ZORRILLA (sic), al pago de la suma de RD\$165,000.00, a razón de RD\$2,500.00 mensual, correspondiente a los meses 26 de Abril del año 2001 hasta 26 de Septiembre del año 2006; TERCERO:* *ORDENA el desalojo inmediato de la señora JUSTINA GUERRERO ZORRILLA y/o cualquier persona que se encuentre ocupando el inmueble que se describe a continuación: “UNA CASA DE BLOCKS, TECHADA DE ZINC Y CONCRETO, UBICADA EN LA CALLE RESPALDO, LA MILAGROSA NO. 3, ANDRÉS BOCA CHICA, DISTRITO NACIONAL, LA CUAL CONSTA DE SALA, COMEDOR, DOS APOSENTOS, COCINA, GALERÍA, UN BAÑO, UN PUNTO COMERCIAL, CON UN ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE 68.40 MTS 2, Y UN ÁREA SUPERFICIAL DE 203.35 MTS 2, CON LOS (sic) SIGUIENTES COLINDANCIAS: AL NORTE, CALLE RESPALDO LA MILAGROSA, AL SUR, RESTO DE LA PARCELA, AL ESTE, SRA. JUANA ORTIZ, AL OESTE, SEÑOR FÉLIX MARTÍNEZ, LEVANTADA EN TERRENO PROPIEDAD DEL ESTADO DOMINICANO”; CUARTO:* *CONDENA a la parte recurrida señora JUSTINA GUERRERO ZORRILLA al pago de las costas del procedimiento con distracción de las mismas a favor y provecho de la LICDA. ANTONIA CAMPAÑA DAMIÁN, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; QUINTO:* *COMISIONA al ministerial NICOLÁS MATEO, Alguacil de estrados de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de la Provincia Santo Domingo, para la notificación de la presente sentencia”;*

Considerando, que la recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa; **Segundo Medio:** Falta de motivación, sustentada en falta de concreción, suficiencia, claridad y coherencia”;

Considerando, que a su vez la parte hoy recurrida solicita en su memorial de defensa que sea declarado nulo el acto de emplazamiento en casación núm. 208-2008 del ministerial Bécquer Dukaski Payano Taveras, alguacil ordinario de la Sala Penal del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia Santo Domingo, debido a que el abogado de la parte hoy recurrente no hizo elección de domicilio en el Distrito Nacional, que es el lugar donde tiene asiento esta Suprema Corte de Justicia, en contradicción con lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, sobre

Procedimiento de Casación;

Considerando, que con respecto a la nulidad del acto de emplazamiento en casación, es oportuno señalar, que ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, que: “no es nulo el recurso de casación en que no se hace constar elección de domicilio en la ciudad de Santo Domingo, lugar donde tiene su asiento la Suprema Corte de Justicia, ya que dicha formalidad no es de orden público y su inobservancia no ha impedido a la parte recurrida ejercer su derecho de defensa”, tal y como se verifica ocurrió en la especie, toda vez que en el expediente con motivo del presente recurso de casación se encuentra depositado el memorial de defensa de la parte ahora recurrida, de lo que resulta evidente que la falta de elección de domicilio del actual recurrente en el Distrito Nacional, que de conformidad con la distribución geográfica es donde se encuentra ubicada la Suprema Corte de Justicia no le causó agravio alguno al ahora recurrido, toda vez que pudo interponer sus medios de defensa en tiempo oportuno, razón por la cual procede desestimar la pretensión incidental de nulidad del acto de emplazamiento en casación examinada;

Considerando, que una vez ponderado el incidente propuesto por la parte ahora recurrida en su memorial de defensa procede analizar los medios de casación planteados por la actual recurrente, quien en el desarrollo del primer aspecto del primer medio de casación alega, en esencia, lo siguiente: que el tribunal de alzada incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa al establecer en el segundo considerando de la decisión impugnada que el juez de primer grado falló ultrapetita al rechazar la demanda original basado en que el contrato de alquiler suscrito entre las partes era simulado sin tomar en cuenta que dicha decisión no fue ultrapetita, toda vez que la señora Justina Guerrero Zorrilla, solicitó mediante conclusiones ante dicha jurisdicción que se rechazara la demanda original, en vista de que los contratos de venta y de alquiler en los cuales el hoy recurrido justificó su demanda eran simulados, puesto que lo convenido por las partes en causa no fue ni una venta ni un alquiler, sino un contrato de préstamo; que además aduce la recurrente, que entre las partes no existe contrato de alquiler alguno ni mucho menos un contrato de venta de inmueble, que lo que se produjo en el caso fue una simulación, lo cual se comprueba por lo siguiente: a) porque el acto de venta data de la misma fecha que el contrato de alquiler; b) porque el precio supuestamente acordado por dicha venta es irrisorio y; c) porque han transcurrido cinco (5) años desde la suscripción del referido contrato de alquiler y la recurrente no le ha pagado al recurrido ninguna mensualidad por concepto de alquiler;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en ella se describen, se evidencia que el tribunal de alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) que Justina Guerrero Zorrilla vendió Rafael Burgos Núñez, por la suma de cuarenta mil pesos con 00/100 (RD\$40,000.00), una vivienda que incluye un punto comercial con una extensión superficial total de doscientos tres punto treinta y cinco metros cuadrados (203.35mts²) ubicada en la calle Respaldo La Milagrosa núm. 3 del municipio de Andrés Boca Chica del Distrito Nacional, según consta en el acto de venta de fecha 26 de marzo de 2001; 2) que en la fecha antes indicada, las partes en causa también suscribieron un contrato de alquiler por medio del cual el comprador, ahora como arrendador le alquilaba el referido inmueble a la vendedora original por un período de seis (6) meses, obligándose la inquilina a pagar la suma de dos mil quinientos pesos (RD\$2,500.00), mensuales; 3) que posteriormente, Rafael Burgos Núñez incoó una demanda en rescisión de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo contra la inquilina por ante el Juzgado de Paz del municipio de Boca Chica, rechazando el juez de primer grado la demanda fundamentado en que el contrato de alquiler era simulado; 4) que el demandante interpuso recurso de apelación contra la referida decisión, revocando el tribunal de alzada el fallo apelado, acogiendo en cuanto al fondo la demanda original, fallo que adoptó mediante la sentencia núm. 2077 de fecha 19 de junio de 2008, que es ahora objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que el tribunal de segundo grado para revocar la sentencia apelada y acoger la demanda aportó los motivos siguientes: “que cabe establecer que el juez de paz no (sic) resultó que no tomó en consideración el contrato, sino que de oficio fuera de la competencia de atribución estableció una simulación en el contrato, lo cual falló de manera ultrapetita, que esa simulación la parte interesada tenía que apoderar al juez de primera instancia para establecer tal simulación, y que el juez de paz al hacerlo violenta la regla de competencia y fallo de manera

ultrapetita; que este tribunal ha examinado la sentencia recurrida y ha podido comprobar que el Juez *a quo* no tomó en consideración los documentos anexos al mismo como el contrato de alquiler que fue uno de los motivos principales por lo que rechazó dicha demanda, como tampoco mencionó las consideraciones de derecho pertinentes para emitir la sentencia recurrida; que el Juez *a quo* dictó sentencia en contra de la parte recurrente en esa instancia, sin ponderar los documentos que prueban la real y efectiva obligación de la parte recurrida de desalojar el inmueble, relativo al alquiler del inmueble ubicado en la calle Respaldo La Milagrosa No. 3 de Andrés Boca chica, Santo Domingo. En ese sentido este tribunal es de criterio de revocar la sentencia Civil No. 116/2006, contenida en el expediente No. 071-2006-102, de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año Dos Mil Seis (2006), expedida por el Juzgado de Paz de Boca Chica, Distrito Judicial de la Provincia Santo Domingo; que del estudio del presente expediente este tribunal ha podido comprobar los siguientes hechos: a) A que en fecha 26 del mes de marzo del año 2001, los señores Rafael Burgos Núñez y Justina Guerrero Zorrilla, suscribieron un contrato de venta, y que al mismo tiempo mediante otro acto de la misma fecha suscribieron un Acto de Alquiler; que este tribunal es de criterio acoger la demanda en desalojo, cobro de pesos y Rescisión de Contrato, por entender de derecho, toda vez que la parte no ha cumplido con los alquileres (sic) de que se trata”;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos y documentos 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;

Considerando, que de los motivos expuestos se advierte que la corte *a qua* se limitó a establecer que el juez de primer grado falló de manera ultrapetita, al declarar de oficio simulados los contratos de venta y de alquiler aportados por la parte hoy recurrida desbordó los límites de su competencia de atribución, violentando las reglas de la competencia, toda vez que la simulación solo puede ser declarada por el tribunal de primera instancia y no por el Juzgado de Paz, dejando de ponderar y tomar en cuenta para forjar su decisión los elementos de pruebas aportados por el demandante original, hoy recurrido, al proceso, sin ponderar con el debido rigor los aspectos siguientes: a) que la actual recurrente vendió el inmueble objeto de la demanda inicial para luego seguirlo ocupando en calidad de inquilina; b) que el precio acordado por las partes es irrisorio comparado con el precio establecido en el mercado; c) que esta no pagó nada a título de depósito para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones como inquilina y; d) que a la fecha de la demanda original esta no le había pagado al ahora recurrido suma alguna por concepto de alquileres vencidos; no obstante dichas actuaciones ser inconsistentes con los efectos propios de los contratos de venta y de alquiler; que, por lo tanto, esta Corte de Casación es del criterio que la corte *a qua* estaba en el deber de realizar una indagación más profunda con respecto a la simulación alegada por la ahora recurrente ante dicha jurisdicción, sobre todo, cuando ha sido juzgado por esta Corte de Casación que: “los jueces pueden deducir que un préstamo ha sido simulado bajo la apariencia de un contrato de venta si: (...) y el supuesto vendedor mantuvo siempre el dominio y posesión de los inmuebles supuestamente vendidos (...)”, tal y como ocurrió en la especie;

Considerando, que en ese sentido, es preciso señalar, que de la lectura íntegra de los artículos 1156 y 1164 del Código Civil, se advierte que dichos textos legales otorgan a los jueces la facultad de interpretar las convenciones suscrita por las partes, en cuyo ejercicio pueden indagar la intención de ellas en los contratos que son sometidos a su escrutinio, no solo a partir de los términos empleados en dichos actos, sino también del comportamiento ulterior de las partes que tienda a manifestarla;

Considerando, que, en consecuencia, resulta evidente que en la decisión criticada hay una ausencia de minuciosidad en la valoración de las pruebas, en razón de que el tribunal de alzada no determinó si realmente las partes tenían la intención de producir los efectos jurídicos de una venta o de un alquiler, o si, por el contrario, como sostuvo la parte hoy recurrente, los citados contratos de venta y de alquiler formaban parte de una transacción compleja mediante la cual se pretendía simular como compraventa un acto que en realidad estaba destinado a fungir como garantía inmobiliaria de un préstamo otorgado por el actual recurrido a favor de la ahora recurrente, así como, si el indicado contrato de alquiler constituía la modalidad de pago por dicho préstamo, razón por la cual, en el caso ocurrente, procede casar la decisión impugnada sin necesidad de valorar las demás violaciones invocadas en el memorial de casación;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por una falta procesal a cargo de los jueces como en el caso

ocurrente, las costas pueden ser compensadas, al tenor del numeral 3 del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia núm. 2077, dictada el 19 de junio de 2008, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

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 31 de enero de 2018, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read 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.