
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de San Cristóbal, del 30 de agosto de 2007.

Materia: Civil.

Recurrente: Luis Augusto Peguero.

Abogados: Lic. Ángel Rafael Méndez Félix y Licda. Maricela Díaz.

Recurrido: Víctor Manuel Agramonte Pujols.

Abogados: Lic. Federico A. Pérez y Licda. Altagracia Ramírez R.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 28 de febrero 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 Luis Augusto Peguero, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0049166-0, domiciliado y residente en la calle Francisco A. Caamaño núm. 59 de la ciudad de Azua, contra la sentencia núm. 111, de fecha 30 de agosto de 2007, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de San Cristóbal, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general adjunto 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 19 de octubre de 2007, suscrito por los Lcdos. Ángel Rafael Méndez Félix y Maricela Díaz, abogados de la parte recurrente, Luis Augusto Peguero, 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 noviembre de 2007, suscrito por los Lcdos. Federico A. Pérez y Altagracia Ramírez R., abogados de la parte recurrida, Víctor Manuel Agramonte Pujols;

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 12 de agosto de 2009, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado,

asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 13 de febrero 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 se llama a sí mismo, y a los magistrados Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, 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 la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en rescisión de contrato de alquiler incoada por Luis Augusto Peguero, en contra de Víctor Manuel Agramonte Pujols, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, dictó el 9 de mayo de 2007, la sentencia civil núm. 427, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: **"PRIMERO:** Declara buena y válida la presente DEMANDA EN RESCISIÓN DE CONTRATO DE ALQUILER Y ABONO DE DAÑOS Y PERJUICIOS, incoada por el señor LUIS AUGUSTO PEGUERO, por conducto de sus abogadas, en contra del demandado señor VÍCTOR MANUEL AGRAMONTE, por haberse hecho de acuerdo a la ley; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, se acoge dicha demanda y se DECLARA RESCINDIDO el Contrato de Alquiler, suscrito en fecha 30 de marzo del año 2004, por las violaciones cometidas al mismo por el inquilino demandado, señor VÍCTOR MANUEL AGRAMONTE, en tal virtud se le ordena a cualesquiera otra u otras personas que estén ocupando la parte alquilada de la primera planta de la casa marcada con el número 59 de la calle Francisco Alberto Caamaño, del Barrio El Prado de Este Municipio de Azua, abandonarla inmediatamente, para que pase a manos de su propietario, el señor LUIS AUGUSTO PEGUERO; **TERCERO:** Se condena al sucumbiente señor VÍCTOR MANUEL AGRAMONTE, al pago de la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (RD\$200,000.00), a favor del señor LUIS AUGUSTO PEGUERO, como justa reparación por los daños morales y materiales sufridos por este más arriba indicados; **CUARTO:** Se condena al señor VÍCTOR MANUEL AGRAMONTE, al pago de las costas del procedimiento, y se ordena su distracción y provecho a favor de las abogadas concluyentes, Licdas. MARICELA DÍAZ y LEONIDAS ABREU ABREU, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad; **QUINTO:** Se ordena la ejecución provisional de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga"; b) no conforme con dicha decisión, Víctor Manuel Agramonte Pujols interpuso formal recurso de apelación contra la referida decisión, mediante acto núm. 323-2007, de fecha 23 de mayo de 2007, instrumentado por el ministerial Nicolás R. Gómez, alguacil ordinario de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, en ocasión del cual la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, dictó el 30 de agosto de 2007, la sentencia civil núm. 111-2007, ahora impugnada, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: **"PRIMERO:** Declara regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor VÍCTOR MANUEL AGRAMONTE, contra la sentencia civil número 427, de fecha 09 de Mayo del año 2007, dictada por la CÁMARA CIVIL, COMERCIAL Y DE TRABAJO DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE AZUA, por haber sido interpuesto conforme a la ley; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, y en virtud del imperium con que la ley inviste a los tribunales de alzada, revoca en todas sus partes la sentencia recurrida y en consecuencia, rechaza por improcedente, mal fundada y carente de base legal la demanda en rescisión de contrato de alquiler interpuesta por el señor LUIS AUGUSTO PEGUERO; **TERCERO:** Condena a LUIS AUGUSTO PEGUERO, al pago de las costas, con distracción de las mismas a favor y provecho del LIC. FEDERICO PÉREZ y LICDA. ALTAGRACIA RAMÍREZ";

Considerando, que en su memorial la parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: **"Primer Medio:** Falta de motivos y falsa aplicación de la Ley. Desnaturalización de los hechos. Violación del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. **Segundo Medio:** Violación al artículo 3 del Decreto 4807, 1315, 1382, 1383, 1384 y 1385 del Código Civil, y 434 del Código de Procedimiento Civil. **Tercer Medio:** Falta de ponderación de los documentos y testimonios que conforman el expediente";

Considerando, que del examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se advierte lo siguiente, que: a) en fecha 30 de marzo de 2004, entre Luis Augusto Peguero y Víctor Manuel Agramonte se formalizó un contrato de alquiler de una parte del primer piso de la casa ubicada en el sector Los Prados, pactando que solo sería utilizada para fines comerciales, que no debía hacer modificaciones sin autorización del

propietario y fijando una duración de 5 años; b) el propietario demandó en rescisión de contrato y reparación de daños y perjuicios alegando el incumplimiento al contrato al darle un uso distinto al pactado utilizándolo para fines de vivienda, así como por realizar remodelaciones sin su consentimiento e introducir en la vivienda animales (perros) que ocasionaron daños a aves propiedad del arrendador, de cuya demanda resultó apoderada la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, y mediante sentencia núm. 427, de fecha 9 de mayo de 2007, acogió la demanda; d) no conforme con esta decisión, Víctor Manuel Agramonte interpuso recurso de apelación del que resultó apoderada la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, que decidió acoger el recurso de apelación y rechazar la demanda, mediante decisión núm. 111-2007, de fecha 30 de agosto de 2007, ya citada, la cual es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que en el desarrollo del primero, segundo y tercer medios de casación, los cuales se reúnen para su estudio por su estrecha vinculación y por la solución que será adoptada, la parte recurrente alega, en síntesis, que la alzada se limitó a revocar la sentencia apelada sin apoyar su decisión en motivos de hecho ni de derecho y sin tomar en cuenta el contrato de alquiler y las fotografías aportadas que corroboran que el inmueble estaba siendo usado para un fin distinto al alquilado y el daño causado; que tampoco valoró las declaraciones expuestas por las partes y los testigos ante la jurisdicción de primer grado, las cuales figuran transcritas en la sentencia apelada, en las cuales consta que el hoy recurrente expuso que solo fue alquilada una área para fines comerciales sin embargo, el inquilino ocupa las tres cuartas partes de la primera planta en violación a lo estipulado y que constituye motivo suficiente para producir la rescisión; que tampoco ponderó las declaraciones del inquilino que reconoció que si bien el inmueble fue alquilado para fines comerciales, en la actualidad lo utiliza como vivienda, que había invertido sumas de dinero en el inmueble e introducido un perro; que omitió valorar además, las declaraciones de los testigos que expresaron que el inquilino le estaba dando un uso diferente al pactado;

Considerando, que de la sentencia impugnada se aprecia que el tribunal *a quo* sustentó su decisión en los motivos siguientes: “Que por el efecto devolutivo del recurso de apelación las partes son repuestas en la misma situación procesal que se encontraban antes de ser dictada la sentencia recurrida, lo que comporta la obligación a cargo de las partes, tanto demandante como demandada, de producir ante el tribunal de alzada todos los documentos y medios de prueba que se apoya a sus pretensiones y en cumplimiento de las disposiciones del art. 1315 del Código Civil, entiendan oportunas y necesarias para ello; Que en ese sentido la parte recurrida se ha limitado, a solicitar que se confirme la decisión recurrida, sin aportar los elementos de prueba suficientes en que fundamenta sus pretensiones contenidas en la demanda introductiva de instancia de la cual está apoderada esta Corte por el efecto devolutivo del recurso de apelación; Que si bien es cierto, que el demandado ha depositado unas fotocopias poco visibles que figuran un perro y otra que apenas se pueden identificar figuras de aves (patos), no es menos verdad que estos no son documentos contundentes para determinar las faltas alegadas; Que si bien, el juez *a quo*, pudo apreciar la violación señala por medio de la audición de testigos, comparecencia de las partes, documentos, no es menos cierto que por ante esta Corte no se ha producido ningún medio, y más aun no consta en la sentencia los interrogatorios hechos a los testigos y partes que puedan poner a esta Corte en condición de analizar la demanda; Que, al no haber demandante original, hoy recurrido, establecido y probado, como era su obligación los hechos en que fundamenta su demanda, procede rechazar la demanda de que se trata y por tanto revocar la sentencia impugnada” (sic);

Considerando, que de la lectura de la sentencia impugnada, hemos comprobado que el tribunal de primera instancia, actuando como jurisdicción de segundo grado acogió el recurso de apelación y rechazó la demanda introductiva, fundamentando su decisión en que la parte apelada, demandante primigenia, no había aportado pruebas que justificaran sus pretensiones orientadas a confirmar la decisión apelada, expresando que no le fueron aportadas las declaraciones y los elementos de pruebas que forjaron la convicción del Juzgado de Paz para acoger la demanda;

Considerando, que la sentencia dictada por el Juzgado de Paz, que fue objeto del recurso de apelación y se aporta en casación, permite comprobar que estuvo sustentada tanto en el contrato de alquiler, como en las

declaraciones de las partes y de los testigos, en base a los cuales retuvo el juez el incumplimiento contractual por parte del inquilino al utilizar el inmueble para fines de vivienda así como también que introdujo un animal (perro) en una parte de la vivienda, hecho que no fue objetado por el inquilino, donde se encontraban unas aves propiedad del arrendador provocándole la muerte a varias de ellas, de igual manera expresa el fallo apelado que la parte demandada, hoy recurrida, no hizo uso del contrainformativo y alegó que a la fecha de introducida la demanda no había culminado la vigencia del contrato y que había realizado inversiones en el inmuebles, cuyos argumentos fueron desestimados, sustentados en que la causa de la demanda no era la llegada al término sino violación a las cláusulas contractuales, así como también que el propio contrato le prohibía realizar remodelaciones sin autorización del propietario lo cual es una violación al contrato que justificaba la rescisión;

Considerando, que existe en nuestro derecho positivo el principio de la carga de la prueba, prevista en el artículo 1315 del Código Civil, conforme al cual todo aquel que alega un hecho en justicia debe probarlo y el que pretende estar libre debe aportar la prueba del hecho que ha producido su liberación, de cuya disposición legal se ha retenido la figura de la carga dinámica de la prueba, en base a la cual la doctrina jurisprudencial ha juzgado que sobre la parte demandante o apelante, que con su recurso toma la iniciativa de continuar el proceso abriendo una nueva instancia recae la obligación de establecer la prueba del hecho que invoca, en la especie, que no había cometido las violaciones contractuales invocadas por la parte demandante y establecidas en el fallo apelado; que una vez establecido ese hecho positivo, contrario y bien definido, la carga recae sobre el apelado, quien alega el hecho negativo o el acontecimiento negado; que en la especie, la hoy recurrente, en su calidad de demandante aportó los elementos de prueba que consideró pertinentes para justificar su demanda los cuales fueron considerados pertinentes y suficientes por el Juzgado de Paz, según expresa en su sentencia; que apoderado el tribunal de segundo grado del recurso de apelación interpuesto por el ahora recurrido, la alzada incurrió en una inversión injustificada de la carga de la prueba al hacer recaer sobre el apelado, hoy recurrente, la obligación de probar sus pretensiones de confirmar la sentencia apelada sin establecer, en primer lugar, en qué consistieron los argumentos y documentos aportados por el apelante destinados a revocar la sentencia apelada; que en ausencia de argumentos en ese sentido a cargo del apelante, no expone la alzada las razones por las cuales le restó credibilidad a la sentencia apelada y la apreciación hecha por el Juzgado de Paz respecto a las pruebas en base a las cuales forjó su reflexión, más aún cuando consta que ante el Juzgado de Paz el inquilino expresó haber realizado remodelaciones en el inmueble, lo que estaba prohibido en el contrato, verificándose además, que en cuanto a la demanda solo sostuvo como defensa que la vigencia del contrato no había llegado a su término, sin advertirse cuestionamientos en torno a las violaciones contractuales que sustentaron la demanda;

Considerando, que conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener 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; en ese orden de ideas y luego de un examen de la sentencia recurrida, esta Corte de Casación ha comprobado que la misma está afectada de un déficit motivacional que da lugar a la casación de la sentencia impugnada;

Considerando, que de acuerdo a la primera parte del art. 20 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia núm. 111-2007, dictada el 30 de agosto de 2007, por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal, en sus atribuciones civiles, cuyo dispositivo fue copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrente Luis Augusto Peguero, al pago de las costas procedimiento, con distracción de las mismas a favor de los Lcdos. Ángel Rafael Méndez Félix y Maricela Díaz, abogados de la parte recurrente 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 28 de febrero de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena. 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.