

---

Sentencia impugnada: del 12 de diciembre de 2014, Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo.

Materia: Civil.

Recurrente: Antonio Cuesta Flores.

Abogado: Lic. Nelson B. Menéndez Mejía.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Casa.*

Audiencia pública del 30 de mayo 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 Antonio Cuesta Flores, español, mayor de edad, portador del pasaporte núm. AD593972, domiciliado y residente en esta ciudad, contra la sentencia núm. 3841, de fecha 12 de diciembre de 2014, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo, municipio Santo Domingo Este, en atribuciones de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

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 20 de febrero de 2015, suscrito por el Lcdo. Nelson B. Menéndez Mejía, abogado de la parte recurrente, Antonio Cuesta Flores, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto la resolución núm. 2117-2015, de fecha 8 de junio de 2015, dictada por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, la cual expresa: “Primero: Declara la exclusión de la parte recurrida Manuel de Jesús Hirujo, en el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, el 12 de diciembre de 2014; Segundo: Ordena que la presente resolución sea publicada en el Boletín Judicial”;

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 3 de febrero de 2016, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 16 de abril 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 Pilar Jiménez Ortiz, 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, revelan: a) con motivo de la demanda en cobro de alquileres vencidos y resiliación de contrato y desalojo por falta de pago incoada por Antonio Cuesta Flores, contra Manuel de Jesús Hirujo, el Juzgado de Paz de Boca Chica del Distrito Judicial de Santo Domingo Este, dictó el 21 de octubre de 2013, la sentencia núm. 071-2013, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda en cobro de alquiler vencidos y resiliación de contrato y desalojo por falta de pago, incoada por el señor ANTONIO CUESTA FLORES, mediante acto No. 207/2012 de fecha nueve (09) del mes de Julio del año Dos Mil Doce (2012), en contra del señor MANUEL DE JESÚS HIRUJO, por haber sido hecha de conformidad con la ley; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo ACOGE la presente demanda y en consecuencia: A) DECLARA la resiliación del contrato de alquiler, por incumplimiento del inquilino en la obligación de pago del alquiler acordado en dicho contrato. B) ORDENA el desalojo inmediato del señor MANUEL DE JESÚS HIRUJO, de los solares No. 01, 10 y 11, ubicado en la autopista Las Américas Km 31, municipio Boca Chica; provincia de Santo Domingo, así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando dichos solares, a cualquier título que sea. C) CONDENAN al señor MANUEL DE JESÚS HIRUJO, al pago solidario de la suma de Ciento Ochenta y Cinco Mil Pesos Dominicanos con 00/100 centavos (RD\$185,000.00), por concepto de alquileres vencidos y no pagados correspondiente a una fracción del mes de diciembre del 2011, los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio del año 2012, en razón de RD\$30,000.00 pesos mensuales. D) CONDENAN al señor MANUEL DE JESÚS HIRUJO, al pago de los meses dejados de pagar por concepto de alquiler desde el momento de interposición de la demanda, refieras Nueve (09) del mes de Julio del año Dos Mil Doce (2012) hasta la ejecución de la presente sentencia; **TERCERO:** ORDENA la ejecución provisional de la presente decisión, no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga; **CUARTO:** CONDENAN al señor MANUEL DE JESÚS HIRUJO, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho de la Dra. Carmen E. Castro Urbino y el Lic. Nelson B. Menéndez, quienes afirman haberla (sic) avanzado en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión, Manuel de Jesús Hirujo interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 1000-2013, de fecha 8 de noviembre de 2013, instrumentado por el ministerial Iván Alexander García Fernández, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, municipio Santo Domingo Este, en atribuciones de tribunal de segundo grado, dictó el 12 de diciembre de 2014, la sentencia núm. 3841, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** ACOGE, el presente Recurso de Apelación, interpuesto por el señor MANUEL DE JESÚS HIRUJO, mediante Acto No. 1000/2013, de fecha Ocho (08) de (sic) mes de Noviembre del año Dos Mil Trece (2013), instrumentado por el ministerial IVÁN ALEXANDER GARCÍA FERNÁNDEZ, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contra la sentencia No. 071/2013, de fecha Ocho (08) de (sic) mes de Noviembre año (sic) Dos Mil Trece (2013), Expediente No. 561-12-00399, dictada por el Juzgado de Paz de Boca Chica del Distrito Judicial de Santo Domingo Este, y contra el señor ANTONIO CUESTA FLORES; en consecuencia: A) REVOCA en todas sus partes la sentencia No. 071/2013, de fecha Ocho (08) de (sic) mes de Noviembre año (sic) Dos Mil Trece (2013), Expediente No. 561-12-00399, dictada por el Juzgado de Paz de Boca Chica del Distrito Judicial del (sic) Santo Domingo Este, por los motivos expuestos; en consecuencia: procede a pronunciarse sobre el fondo de la demanda en Resiliación de Contrato de Alquiler, Cobro de Alquileres vencidos, Desalojo por la falta de pago; A) Rechaza la demanda en Resiliación de Contrato de Alquiler Vencido, Cobro de Alquileres vencidos, Desalojo por falta de pago, la demanda interpuesta por ANTONIO CUESTA FLORES, contra el señor MANUEL DE JESÚS HIRUJO, por los motivos ut-supra indicados; **SEGUNDO:** CONDENAN al requerido al pago de las costas del procedimiento, a favor y provecho del abogado de la parte recurrente el DR. PEDRO RAÚL BELÉN CEDANO”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Violación al principio de la inmutabilidad del proceso y el derecho de defensa; **Segundo Medio:** Violación de los artículos 1135 y 1161 del Código Civil Dominicano; **Tercer Medio:** Falta de base legal; **Cuarto Medio:** Desnaturalización de los hechos y falta de motivos”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación los cuales se ponderan reunidos por su vinculación y resultar útil a la solución que se dará al caso, el recurrente alega, que la alzada varió la causa y el objeto de la demanda al modificar el sentido del contrato de alquiler que justificó la demanda en desalojo por falta de pago dándole el carácter de contrato de venta, otorgándole un valor jurídico distinto al convenido por las partes, incurriendo en los vicios de falta de base legal y desnaturalización de los documentos;

Considerando, que para una mejor comprensión del caso es oportuno describir los siguientes elementos fácticos que se desprenden del fallo impugnado y de los documentos objeto de valoración por la alzada: 1) que en fecha 30 de septiembre de 2011, Antonio Cuesta Flores, en calidad de propietario y Manuel de Jesús Hirujo, como inquilino, suscribieron un contrato de alquiler respecto a los solares núms. 01, 10 y 11 del Km. 31 de la autopista Las Américas, para ser usados para Taller de Mecánica y Car Wash, obligándose el inquilino a pagar la suma de RD\$30,000.00 mensuales; 2) que ante el incumplimiento de pago de los alquileres el propietario apoderó al Juzgado de Paz de Boca Chica de una demanda en cobro de alquileres vencidos, resiliación de contrato y desalojo por falta de pago, dictando en fecha 21 de octubre de 2013, la sentencia civil núm. 071-2013, acogiendo las pretensiones del demandante y en consecuencia declarando la resiliación del contrato de alquiler, el desalojo del inquilino y el pago de los alquileres vencidos; 3) no conforme con la sentencia el inquilino la recurrió en apelación alegando, fundamentalmente, que a la fecha de suscripción del contrato entregó al propietario la suma de RD\$360,000.00, como avance para una futura compra del inmueble, lo cual no fue tomado en cuenta por el tribunal de primer grado procediendo la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, municipio Este, en funciones de alzada, a revocar la sentencia recurrida en apelación y en virtud del efecto devolutivo rechazó la demanda mediante sentencia núm. 3841, del 12 de diciembre de 2014, que constituye el objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que se evidencia de la sentencia impugnada que la alzada estableció que el vínculo existente entre las partes era un contrato de venta y a los fines de justificar su decisión emitió los motivos que textualmente a continuación se consignan: “que este tribunal ha podido verificar que en la sentencia apelada el juez mal interpretó documentos y hubo una contradicción al especificar sus motivaciones, ya que si bien es cierto existía un contrato de venta y de alquiler, de (sic) desprende que el mismo se realizó con opción a compra, y han puesto en mora a la parte recurrente para que haga uso de esa opción de compra, lo cual no fue tomado en cuenta por el juez *a quo*, por lo que somos de criterio revocar en todas y cada una de sus partes la sentencia No. 071/2013, de fecha veintiuno (21) de octubre del año 2013, expediente No. 561-12-00399, dictada por el Juzgado de Paz del municipio de Boca Chica Distrito Judicial, provincia Santo Domingo, a favor de Antonio Cuesta Flores; (2) que en la especie somos de criterio que si bien es cierto existe un contrato de alquileres (sic) entre las partes, no menos cierto es que al momento de realizar el mismos (sic) se convino la futura compra de inmueble en cuestión, puesto que a la firma del contrato entregó la suma de Trescientos Sesenta Mil Pesos Dominicanos (RD\$360,000.00), por lo que dicho contrato tiene carácter de contrato de venta”;

Considerando, que según se comprueba en la sentencia impugnada, la corte *a qua*, para retener la existencia de un contrato de promesa de venta entre las partes estableció que el propietario al momento de suscribir el contrato de alquiler recibió la suma de RD\$360,000.00 entregada por el inquilino como avance para la compra del inmueble alquilado, sin señalar de cuál documento realizó esa comprobación, aspecto que era imprescindible establecer puesto que el contrato sometido a su escrutinio y que reposa en el expediente abierto con motivo del presente recurso de casación, se intitula contrato de alquiler de inmueble, en cuyo contenido no se evidencian cláusulas que contengan estipulaciones en ese sentido, ni menciona el alegado pago retenido por la corte como anticipo de compra, sino que por el contrario en sus términos se conviene el alquiler de tres solares con una duración de 1 año, percibiendo el propietario la suma de RD\$30,000.00 mensuales y acordando estipulaciones inherentes a esa relación contractual de inquilinato;

Considerando, que ha sido juzgado por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que “si bien es cierto que el artículo 1156 del Código Civil, le da la facultad a los jueces del fondo de interpretar más la común intención de las partes contratantes, que el sentido literal de las palabras, no menos cierto es que, cuando el contrato es claro y preciso, no le está permitido a los jueces de fondo interpretar las convenciones suscritas por las partes, ya que las mismas, se encuentran dentro de la esfera de los intereses privados regidos por la autonomía de la voluntad de los contratantes (2)”; en ese sentido, también ha sido juzgado en reiteradas ocasiones, por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, que la Corte de Casación, “tiene la facultad excepcional de observar si los jueces apoderados del fondo del litigio han dado a los documentos aportados al debate su verdadero sentido y alcance”; que cabe precisar, además, que la falta de base legal, como causal de casación, se produce cuando los motivos dados por los jueces no permiten reconocer si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley, están presentes en la sentencia, ya que este vicio proviene de una exposición incompleta de un hecho decisivo;

Considerando, que en el caso que nos ocupa, esta Corte de Casación, no ha podido verificar si en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley al retener la alzada que el hoy recurrido había prometido en venta el inmueble alquilado y recibido un avance por ese concepto, sin establecer en base a cual documento sustentó su comprobación toda vez que en el contrato de alquiler que justificó la demanda en desalojo, no contiene estipulaciones en ese sentido; que en esas condiciones y ante la carencia de motivos suficientes y pertinentes que justifiquen su dispositivo, la sentencia atacada debe ser casada.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia núm. 3841, de fecha 12 de diciembre de 2014, dictada en atribuciones civiles por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, municipio Este, cuyo dispositivo se reproduce en otro lugar de este fallo, y envía el asunto por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia Santo Domingo, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte sucumbiente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en beneficio del Lcdo. Nelson B. Menéndez Mejía, abogado de la parte recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

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 30 de mayo de 2018, años 175º 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.