
Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, del 18 de febrero de 2011.

Materia: Civil.

Recurrente: René Jean Pierre Le Caplain.

Abogados: Licdos. José Luis Báez Mercedes y Wadi Vidal.

Recurrido: Pascal Pierre Renaud L' Huillier.

Abogados: Lic. Rubén Darío Félix Casanova y Dr. Alberto Roa.

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 René Jean Pierre Le Caplain, francés, mayor de edad, casado, comerciante, titular del pasaporte núm. 95IH62841, y portador de la cédula de identidad núm. 001-1585275-8, con residencia en la calle José Andrés Aybar Castellanos, Torre Natalie Nicole núm. 161 de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 024-11, de fecha 18 de febrero de 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, 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. Rubén Darío Félix Casanova, por sí y por el Dr. Alberto Roa, abogados de la parte recurrida, Pascal Pierre Renaud L' Huillier (representado por Arlene L' Huillier Holdener y Francois Rilliet);

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: "Único: Que procede declarar inadmisibile, el recurso de casación interpuesto por René Jean Pierre Le Caplain, contra la sentencia No. 024-11, del 18 de febrero de 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, por los motivos expuestos";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 22 de julio de 2011, suscrito por los Lcdos. José Luis Báez Mercedes y Wadi Vidal, abogados de la parte recurrente, René Jean Pierre Le Caplain, 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 5 de agosto de 2011, suscrito por los Lcdos. Rubén Darío Félix Casanova, Héctor Rafael Taveras Ramírez y el Dr. Alberto Roa, abogados de la parte recurrida, Pascal Pierre Renaud L' Huillier (representado por Arlene L' Huillier Holdener y Francois Rilliet);

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 22 de agosto de 2012, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría 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, 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, revelan: a) con motivo de la demanda en cobro de alquileres y rescisión de contrato incoada por Pascal Pierre Renaud L' Huillier, representado por Francois Rilliet, contra René Jean Pierre Le Caplain, la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, dictó el 30 de junio de 2009, la sentencia civil núm. 00152-2009, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** Se pronuncia el defecto contra las partes (sic) demandada por no haber comparecido, no obstante emplazamiento legal; **SEGUNDO:** Se rechaza por falta de objeto; **TERCERO:** Se compensan las costas por haber sucumbido ambas partes"; b) no conformes con dicha decisión Arlene L' Huillier Holdener y Francois Rilliet en representación de Pascal Pierre Renaud L' Huillier interpusieron formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 976-2009, de fecha 25 de septiembre de 2009, instrumentado por la ministerial Santa Encarnación de los Santos, alguacil ordinario del Juzgado de Paz del municipio de Las Terrenas, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, dictó el 18 de febrero de 2011, la sentencia civil núm. 024-11, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** Rechaza el medio de inadmisión contra el recurso de apelación planteado por la parte recurrida por improcedente y carente de base legal; **SEGUNDO:** Rechaza los medios de nulidad planteado por el recurrido, por falta de base legal; **TERCERO:** Declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores ARLENE L. HUILLER HALDENER(sic) y FRANCOIS RILLIET, por estar hecho conforme a la ley de la materia; **CUARTO:** En cuanto al fondo, la Corte actuando propia (sic) autoridad y contrario imperio, REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida, marcada con el número 152 de fecha 30 del mes de Junio del año 2009, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, y en consecuencia; acoge en todas sus partes las conclusiones de los recurrente y en consecuencia. Declara rescindido el contrato de alquiler pactado entre los señores PASCAL L. HUILLER (sic) Y RENÉ JEAN PIERRE LE CAPLAIN; **QUINTO:** Declara rescindido el contrato de alquiler pactado entre los señores PASCAL L. HUILLER (sic) Y RENÉ JEAN PIERRE LE CAPLAIN; **SEXTO:** Condena al recurrido RENÉ JEAN PIERRE LE CAPLAIN, al pago de la suma de DOS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS ORO (sic) (RD\$2,520,000.00), a favor del señor PASCAL L. HUILLER (sic), por concepto de SESENTA Y TRES (63) mensualidades vencidas y no pagadas, a razón de CUARENTA MIL PESOS ORO (sic) (RD\$40,000.00), cada una, sin perjuicio de las que puedan vencer a la fecha de ejecución de la presente sentencia; **SÉPTIMO:** Ordena el desalojo inmediato del señor RENÉ JEAN PIERRE LE CAPLAIN, de la casa marcada con el No. 11, de la calle Italia, Sector los Pecadores (sic), municipio Las Terrenas, provincia Samaná, y de cualquier otra persona que ocupe el inmueble, en calidad que fuere, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la presente sentencia; **OCTAVO:** Condena a la parte recurrida señor RENÉ JEAN PIERRE LE CAPLAIN, al pago de las costas del procedimiento y ordenando su distracción a favor de los LICDOS. RUBÉN D. FÉLIZ CASANOVA, HÉCTOR RAFAEL TAVERAS y DR. ALBERTO ROA, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte";

Considerando, que la parte recurrente, sostiene, en apoyo de su recurso, los siguientes medios de casación: **"Primer Medio:** Falta de base legal y falta de motivos; **Segundo Medio:** Contradicción; **Tercer Medio:** Omisión de estatuir; **Cuarto Medio:** Desnaturalización de los hechos";

Considerando, que la parte recurrida en su memorial de defensa solicita de manera principal que se declare

inadmisible el recurso de casación por extemporáneo, sustentado en que la sentencia recurrida fue notificada en fecha 9 de mayo de 2011, mediante acto núm. 416-2011, de la ministerial Santa Encarnación de los Santos, alguacil ordinaria del Juzgado de Paz del municipio de Las Terrenas y en ese sentido fue emitida una certificación por parte de la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 24 de junio de 2011, haciendo constar que a la fecha no había sido depositado ningún recurso de casación contra la sentencia núm. 024-2011, de fecha 18 de febrero de 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís;

Considerando, que siguiendo un correcto orden procesal, procede examinar con antelación el medio de inadmisión que dirige la parte recurrida contra el presente recurso, por su carácter perentorio;

Considerando, que conforme al principio general, solo una notificación válida de la sentencia, entendida por esta, aquella hecha a persona o a domicilio, hace correr el plazo para la interposición de las vías de recursos; que el examen del acto de notificación de la sentencia evidencia que la ministerial actuante se trasladó a la calle Italia, casa núm. 11, del sector Los Pescadores, del municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, en cuyo traslado señaló que habiendo encontrado el domicilio cerrado conversó con Luc Desplance, quien le informó que “está cerrada y hace mucho que no la abren” por lo que procedió a trasladarse al Ayuntamiento Municipal en virtud del artículo 69 del Código de Procedimiento Civil;

Considerando, que no obstante, se verifica de la constitución de abogados realizada por el hoy recurrente, parte apelada ante la alzada, y de la sentencia que dirimió dicho recurso de apelación, ahora impugnada, que el hoy recurrente expresó que su domicilio y residencia estaba ubicada en la avenida Winston Churchill, Plaza Las Américas 1, suite 301-302, Santo Domingo, Distrito Nacional y domicilio *ad-hoc* en el estudio de sus mandatarios legales ubicado en el edificio núm. 21 de la calle Salomé Ureña esq. Padre Brea, apto. 2-A (2do. Piso) de la ciudad de San Francisco de Macorís; que es evidente que la notificación de la sentencia fue realizada en un domicilio distinto razón por la cual no puede ser admitida a los fines de hacer correr el plazo para la interposición del presente recurso de casación, procediendo el rechazo del medio de inadmisión propuesto y por consiguiente, procede el examen del recurso de casación;

Considerando, que en su primer y cuarto medios de casación, los cuales se evaluarán reunidos por su vinculación y por resultar útil a la solución que se dará al caso, el recurrente alega que la alzada incurrió en falta de base legal, falta de motivos y desnaturalización de los hechos de la causa al no precisar, ni valorar la existencia de un contrato de promesa de venta sobre el inmueble alquilado, suscrito por las partes en fecha 2 de noviembre de 1999, notariado por Aridio Antonio Guzmán Rosario, por medio del cual las partes contratantes René Jean Pierre Le Caplain, en calidad de comprador y Pascal Pierre Renaud L’Huillier, vendedor, dieron válidamente su consentimiento sobre la venta del inmueble, por lo que se trata de una venta perfecta; que dicho contrato dejaba sin efecto el contrato de alquiler originalmente suscrito sin embargo, la sentencia recurrida no se refiere al aludido contrato no obstante haber sido solicitado de manera formal a la alzada;

Considerando, que antes de evaluar los medios de casación, es oportuno para una mejor comprensión del caso reseñar los siguientes elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado: 1) que con motivo del contrato de alquiler suscrito en fecha 11 de mayo de 1998, sobre un inmueble ubicado en el municipio de Las Terrenas, entre Pascal Pierre Renaud L’Huillier, en calidad de propietario y René Pierre Renaud Le Caplain como inquilino, fue incoada una demanda en resiliación de contrato de alquiler por falta de pago y desalojo incoada por el propietario, representado en esa instancia por Arlene L’Huillier Holdener, en ocasión del cual el Juzgado de Paz del municipio de las Terrenas, dictó la sentencia civil núm. 108-293-008, de fecha 13 de noviembre de 2008, declarando su incompetencia en razón de haber presentado las partes incidentes relacionados con la existencia de un contrato de promesa de venta y declinando el conocimiento de la demanda a la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, que decidió rechazar la demanda sustentada en que no le fue aportado el acto introductivo de la demanda; 2) no conforme con la decisión adoptada, el demandante Pascal Pierre Renaud L’Huillier, representado por Arlene L’Huillier Holdener y Francois Rilliet, la recurrió en apelación sosteniendo, en esencia, que para que se formalice la negociación contenida en el contrato de promesa de venta debe el comprador pagar el precio, lo cual no fue demostrado, solicitando en consecuencia la revocación de

la sentencia de primer grado y la nulidad del contrato de promesa de venta; a su vez la parte apelada solicitó el rechazo de las conclusiones orientadas a la nulidad del contrato de promesa de venta e invocó su validez en base al cual sostuvo que fue pactado pactaron que ocuparía el inmueble como si fuera su propia persona y que el contrato definitivo sería firmado en el plazo de 1 año, alegando además, la existencia de una demanda en ejecución de contrato de promesa de venta, procediendo la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, a rechazar los incidentes propuestos por el recurrido, acogió el recurso y consecuentemente la demanda, mediante la sentencia civil núm. 024-11, de fecha 18 de febrero de 2011, que constituye el objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que respecto a los vicios denunciados en los medios examinados, a través de los cuales se invoca la falta de valoración de documentos por parte de la alzada, puntualmente el contrato de promesa de venta suscrito sobre el inmueble alquilado, se evidencia que en la decisión objeto del presente recurso de casación se enumeran los documentos aportados al debate por la parte apelada, ahora recurrente, entre los cuales se describe el aludido contrato de fecha 2 de noviembre de 1999, no obstante la alzada se limitó a examinar la procedencia de la demanda en desalojo valorando la existencia del contrato de alquiler entre las partes y el incumplimiento de la obligación del inquilino de pagar los alquileres, para lo cual aportó las siguientes consideraciones:

“que, del estudio de los documentos depositados, la corte ha podido comprobar, que mediante declaración hecha por ante el encargado de la sección de alquileres del Banco Agrícola de la República Dominicana, el señor Pascal L’Huillier declaró el contrato de alquiler verbal pactado entre este y el señor Rene Jean Pierre Le Caplain, de la casa marcada con el No. 11, de la Calle Italia, sector los Pecadores (sic), municipio Las Terrenas, provincia Samaná, cuyo pago mensual correspondía a la suma de Cuarenta Mil Pesos oro (sic) (RD\$40,000.00); que también consta depositada copia del certificado de títulos No. 84-5, registrado a nombre del señor Pascal L’Huillier y la Certificación expedida por el Banco Agrícola donde se hace constar el depósito de Sesenta Mil Pesos Oro (sic) (RD\$60,000.00), por el señor Pascal L’Huillier, a través del Lic. Héctor R. Taveras R.; quien actuó en representación del señor Pascal L’Huillier, cuyo depósito corresponde al contrato registrado en fecha 4 de junio de 2008; (...) que, de lo expuesto anteriormente a (sic) lugar a concluir, que existe un contrato de alquiler de inmueble totalmente válido entre el recurrente y el recurrido, desde el día 4 de junio del año 2008; que, no constan pruebas en el expediente de que el recurrido haya realizado el pago de las mensualidades vencidas del alquiler del inmueble objeto de la presente litis a los apoderados del recurrente, ni que lo haya depositado en el Banco Agrícola de la República Dominicana, por lo que ha lugar a decidir que el contrato sea declarado resuelto por incumplimiento en el pago de parte del recurrido; que, al quedar demostrado que el recurrido ha estado utilizando el inmueble dado en alquiler desde el día 4 de julio del año 2008, sin haber hecho los pagos correspondientes a los meses de alquileres vencidos, teniendo una obligación frente al recurrente de pagar las mensualidades vencidas a partir del registro del contrato consensual, es decir desde el día 4 del mes de junio del año 2008; que, la falta de cumplimiento se sanciona con la rescisión del contrato; que, al ser declarado rescindido el contrato de alquiler entre el recurrente y el recurrido, dejó de existir el vínculo jurídico que permitía que el recurrido ocupe y disfrute del inmueble dado en alquiler, por lo que procede que sea ordenado el desalojo no solo del recurrido, sino también de cualquier persona que en calidad de tercero esté ocupando el inmueble en la calidad que fuere”;

Considerando, que ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, que la falta de ponderación de documentos solo constituye una causal de casación cuando se trate de documentos decisivos para la suerte del litigio, habida cuenta de que ningún tribunal está obligado a valorar extensamente todos los documentos que las partes depositen, sino solo aquellos relevantes para el litigio; que de igual modo ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que los jueces están en el deber de ponderar los documentos sometidos regularmente al debate, particularmente aquellos cuya relevancia es manifiesta y cuya ponderación puede contribuir a darle una solución distinta al asunto;

Considerando, que en la especie planteada, lo relativo a la existencia del contrato de promesa constituía un argumento que debió ser objeto de valoración por la alzada toda vez que sobre dicho documento se cimentaron sus medios de defensa en ocasión de la demanda los cuales fueron reiterados a través del recurso de apelación, orientado a establecer la inexistencia del contrato de alquiler por el efecto de la referida convención, en base a la

cual justificó su abstención a pagar los alquileres, cuya valoración era determinante en el caso puesto que en base a la existencia del enunciado contrato de promesa de venta el hoy recurrente pretendía demostrar estar liberado de su obligación de pagar los alquileres;

Considerando, que en la fase de valoración de las pruebas el juez debe analizar racionalmente los elementos sometidos a su escrutinio, pues solo mediante su examen alcanza la certeza sobre lo pretendido por las partes y forja su convicción respecto a la decisión que será adoptada, por último, se establece como un deber aportar los motivos justificativos de esa decisión; que en la especie la alzada debió valorar dicho documento y en caso de considerarlo intrascendente para la liberación de la obligación de la hoy recurrente, aportar motivos justificativos de su decisión y al no hacerlo, se evidencia la falta de ponderación de la pieza aludida, cuyo verdadero sentido y alcance no puede ser establecido por esta Corte de Casación; que además, la sentencia impugnada acusa una gran ausencia de motivos al soslayar el examen del alcance y sentido probatorio de dicho documento, procediendo en consecuencia, casar el fallo impugnado por los vicios denunciados, sin necesidad de analizar los demás medios propuestos;

Considerando, que cuando la sentencia es casada por la inobservancia de reglas procesales cuyo cumplimiento esté a cargo de los jueces, las costas pueden ser compensadas.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 024-11, de fecha 18 de febrero de 2011, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Francisco de Macorís, cuyo dispositivo aparece copiado en parte anterior del presente fallo, y envía el asunto por ante la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, 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, 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: Pilar Jiménez Ortiz, Manuel Alexis Read Ortiz 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.