
Sentencia impugnada: Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 21 de julio de 2005.

Materia: Civil.

Recurrente: Francisco Lerebours Federico.

Abogado: Dr. Víctor Manuel Medrano.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 27 de julio 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 Francisco Lerebours Federico, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0689552-1, domiciliado y residente en la calle Especial, kilómetro 22 de la autopista Duarte, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 658, de fecha 21 de julio de 2005, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, 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 16 de noviembre de 2005, suscrito por el Dr. Víctor Manuel Medrano, abogado de la parte recurrente, Francisco Lerebours Federico, en el cual se invoca los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto la resolución núm. 2908-2006, de fecha 2 de agosto de 2006, dictada por la Suprema Corte de Justicia, la cual expresa: “Primero: Declara el defecto de la parte recurrida Herminio Martínez Fuentes (sic), en el recurso de casación interpuesto por Francisco Lerebours Federico, contra la sentencia dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 21 de julio del 2005; 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, y 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 30 de abril de 2008, estando presentes los magistrados, Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 25 de junio 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 en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, revelan: a) con motivo de la demanda en resiliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo incoada por Herminio Martínez Fuentes, contra Francisco Lerebours Federico, el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, dictó el 20 de mayo de 2002, la sentencia civil núm. 068-02-00257, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** Se rechaza la Reapertura de los Debates, solicitada por la parte demandada FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO, por improcedente y mal fundada; **SEGUNDO:** Se ratifica el defecto contra la parte demandada FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO, de las generales que constan, por no haber comparecido, no obstante citación legal; **SEGUNDO:** (sic) Se acogen las conclusiones de la parte demandante Herminio Martínez Fuente, de generales que constan por ser justas y reposar sobre prueba legal; **TERCERO:** Se condena a la parte demandada FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO, a pagar a la parte demandante HERMINIO MARTÍNEZ FUENTE, la suma de VEINTIDÓS MIL CINCUENTA PESOS (RD\$22,050.00), que le adeuda por concepto de (9) meses de alquileres vencidos y no pagados correspondientes a los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto y Septiembre del 2000, a razón de DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS (RD\$2,450.00), más las mensualidades que se venzan durante el procedimiento de la demanda, así como el pago de los intereses legales de dicha suma; **CUARTO:** Ordena la rescisión del contrato de alquiler intervenido entre las partes HERMINIO MARTÍNEZ FUENTE y FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO, en fecha 21/7/99; **QUINTO:** Se ordena el desalojo inmediato del señor FRANCISCO (sic) LEREBOURS FEDERICO, de la Casa Nos. 6-12-17, de la calle Especial del B, Los Coquitos de esta ciudad, y de cualquier otra persona que la ocupe al momento del desalojo; **SEXTO:** Se condena a la parte demandada FRANCISCO (sic) LEREBOURS FEDERICO, al pago de los costos (sic) del procedimiento a favor y provecho del DR. MARCOS ANTONIO REYNOSO VÁSQUEZ, abogado que afirma estarlas avanzado (sic) en su mayor parte; **SÉPTIMO:** Se comisiona al ministerial JUAN ESTEBAN HERNÁNDEZ, alguacil de estrado del Juzgado de Paz de la 5ta. Circunscripción del Distrito Nacional. Para la notificación de la presente sentencia”; b) no conforme con dicha decisión, Francisco Lerebours Federico interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 720-2002, de fecha 15 de julio de 2002, instrumentado por el ministerial Ramón E. Batista Tamárez, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, en ocasión del cual la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 21 de julio de 2005, la sentencia civil núm. 658, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** SE DECLARA regular y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO en contra de la sentencia No. 068-02-00257 de fecha 20 de mayo del 2002, dictada por el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, a favor del señor HERMINIO MARTÍNEZ FUENTES (sic); **SEGUNDO:** EN CUANTO al fondo, se modifica el ordinar tercero de dicha sentencia, por los motivos expuestos, confirmándose en todas sus demás partes, para que en lo adelante diga como sigue: **FALLA:** **PRIMERO:** Se rechaza la reapertura de los debates, solicitada por la parte demandada FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO, por improcedente y mal fundada; **SEGUNDO:** Se ratifica el defecto contra la parte demandada FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO, de las generales que constan, por no haber comparecido, no obstante citación legal; **TERCERO:** SE CONDENAN a la parte demandada FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO, a pagar a la parte demandante HERMINIO MARTÍNEZ FUENTE, la suma de DIECISÉIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA (RD\$16,550.00), que le adeuda por concepto de pagos de alquileres vencidos y no pagados, a razón de DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS (RD\$2,450.00), correspondientes a los meses de enero a septiembre del año 2000, a los cuales fueron realizados alguno (sic) abonos por el inquilino, más las mensualidades que venzan durante el procedimiento de la demanda, así como el pago de los intereses legales de dicha suma; **CUARTO:** Ordena la rescisión del contrato de alquiler intervenido entre las partes HERMINIO MARTÍNEZ FUENTE y FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO, en fecha 21/7/99; **QUINTO:** Se ordena el desalojo inmediato del señor FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO, de la casa

No. 6-12-17, de la calle Especial del B, Los Coquitos de esta ciudad, y de cualquier otra persona que le ocupe al momento del desalojo; SEXTO: Se condena a la parte demandada FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del DR. MARCOS ANTONIO REYNOSO VÁSQUEZ, abogado que afirma estarlas avanzado (sic) en su mayor parte; SÉPTIMO: Se comisiona al ministerial JUAN ESTREBAN (sic) HERNÁNDEZ, alguacil de estrado del Juzgado de Paz de la 5ta. Circunscripción del Distrito Nacional. Para la notificación de la presente sentencia; CUARTO (sic): SE CONDENA al recurrente señor FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO, al pago de las costas del procedimiento, distrayéndolas en favor y provecho del DR. MARCOS ANTONIO REYNOSO V., quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación del artículo 1315; **Segundo Medio:** Violación al derecho de defensa; **Tercer Medio:** Desconocimiento de los artículos 1659 y siguientes y 2088 del Código Civil”;

Considerando, que en el desarrollo de sus medios de casación, reunidos para su conocimiento por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente aduce que en la especie figuran firmados dos contratos de la misma fecha, uno de venta y uno de alquiler; que el hoy recurrente pretendió probar por ante el tribunal de alzada que la relación vigente entre las partes se trataba de un préstamo y no de un alquiler, para lo cual solicitó fueran ordenados un informativo testimonial y una comparecencia personal de las partes, con lo que se podía probar su argumento, pedimentos que fueron rechazados, bajo el fundamento de que estas medidas no se estilan en desalojos por falta de pago, violando así su derecho de defensa y los artículos 1315, 2088 y 1659 y siguientes del Código Civil, pues el fraude debe probarse únicamente por testigos o por el careo de las partes; que además, en vista de que fue pronunciado el defecto en su contra, el hoy recurrente no pudo defenderse ante la alzada;

Considerando, que antes de ponderar el recurso de que se trata, es oportuno precisar los siguientes elementos fácticos que se derivan del fallo impugnado: a) en fecha 21 de julio de 1999, fue suscrito un contrato de venta bajo firma privada entre Francisco Lerebours Federico y Herminio Martínez Fuente, que tiene por objeto una mejora construida de blocks, techo de zinc, ubicada dentro de la parcela núm. 11 del Distrito Catastral núm. 7 del Distrito Nacional, con un área de construcción de 90 metros cuadrados y área superficial de 150 metros cuadrados, con las siguientes colindancias: al norte, Felipe Arias, al oeste, Cristian E., al sur, José Jiménez, y al este, especial, construida en terreno del Estado dominicano; b) en esa misma fecha el nuevo adquiriente alquiló el inmueble vendido a su anterior propietario por una cuota mensual de RD\$2,450.00; c) ante el alegado incumplimiento de sus obligaciones de pago de alquileres, Herminio Martínez Fuente incoó formal demanda en resiliación de contrato por falta de pago de alquileres vencidos y desalojo, demanda que fue decidida por el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, mediante sentencia civil núm. 068-02-00257, de fecha 20 de mayo de 2002, que ordenó la resiliación del contrato de alquiler, ordenó el desalojo del inquilino y le condenó al pago de los meses de enero a septiembre del año 2000, para un total de RD\$22,050.00; d) no conforme con esa decisión, Francisco Lerebours Federico la recurrió en apelación, recurso que tuvo como resultado la sentencia hoy impugnada en casación, que redujo el monto de la condena fijada por el Juzgado de Paz y que confirmó en todos sus demás aspectos la decisión apelada;

Considerando, que conforme se verifica de la lectura de la sentencia impugnada, en audiencia de fecha 6 de abril de 2004, el entonces recurrente en apelación concluyó solicitando a la cámara *a qua* ordenar la comparecencia personal de las partes y un informativo testimonial, con la finalidad de probar sus argumentos en el recurso de apelación; pretensión que fue rechazada por la alzada, fundamentada en que estas medidas “no se estilan en esta materia”;

Considerando, que adicionalmente, el examen de la sentencia impugnada, revela que, para fundamentar su decisión en cuanto al fondo, la cámara *a qua* sostuvo lo siguiente:

“que de la ponderación de las piezas aportadas al expediente se han podido establecer los siguientes hechos: 1. En fecha 21/07/1999, intervino un contrato de venta bajo firma privada, en virtud del cual el señor FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO vendió al señor HERMINIO MARTÍNEZ FUENTES, el inmueble siguiente: una mejora construida de block, techo de zinc, local comercial con todo sus (sic) anexos y dependencias, ubicada dentro de la

(sic) parcela no. 11 del D.C. No. 7 del (sic) D.N. con un área de construcción de 90 mts², con un área superficial de 150 mts² (...). 2. que en esa misma fecha el nuevo adquiriente alquila a su anterior propietario señor FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO, el mismo inmueble que este le había vendido por la suma de RD\$2,450.00 pesos mensuales (...). 4. que el inquilino señor FRANCISCO LEREBOURS FEDERICO, recurrente en este segundo grado, realizó pagos al recurrido durante los meses de abril y junio del año 2000, por concepto de un préstamo que este último le había otorgado, así como además hizo abonos por la suma total de RD\$5,500.00 pesos por concepto de parte de la renta de los meses de enero, abril, junio y agosto del mismo año 2000; que ha quedado establecido que, si bien el hoy recurrente fue el anterior propietario del inmueble de que se trata, su calidad al momento de interposición de la demanda era la de inquilino del recurrido, y que si posteriormente este último le facilitó el préstamo de una suma de dinero, no tiene esto ninguna relación con el posterior contrato de alquiler que intervino entre las partes, ni mucho menos constituyó el fundamento de la sentencia dictada por el juez *a quo*; que lo que sí quedó demostrado es el incumplimiento del pago de los alquileres exigidos por el entonces demandante, hoy recurrido”;

Considerando, que con relación a la procedencia de las medidas de instrucción, esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia ha sostenido el criterio constante de que su valoración se inscribe dentro del poder soberano de apreciación que les acuerda la ley a los jueces del fondo, quienes en el ejercicio de sus funciones disponen de una facultad discrecional para ordenar o desestimar las medidas de instrucción que les propongan las partes litigantes en atención a su necesidad o idoneidad; sin embargo, también ha sido juzgado que los jueces del fondo aun en uso de ese poder soberano de apreciación, no pueden desestimar la celebración de medidas de instrucción que les propongan las partes en litis, cuando no se encuentran suficientemente edificados sobre los hechos de la causa;

Considerando, que en la especie, la alzada decidió rechazar la solicitud de comparecencia personal de las partes y de informativo testimonial requeridos por la parte recurrente bajo el fundamento de que en esta materia dichas medidas “no se estilan”; que esta negativa resulta contradictoria, en tanto que la cámara *a qua* rechazó el fundamento principal del recurso de apelación intentado por Francisco Lerebours Federico por falta de pruebas de sus argumentos de simulación de contrato, según se consigna en la motivación transcrita en párrafos anteriores; situación que se traduce en una violación al debido proceso de ley y al derecho de defensa de dicho apelante, por cuanto fueron desestimadas sus pretensiones teniendo como fundamento únicamente la prueba documental depositada en el expediente, sin otorgarle la oportunidad de presentar otros medios probatorios para demostrar la existencia del alegado fraude por parte del recurrido en apelación;

Considerando, que en el orden de ideas anterior, se comprueba que la alzada ha incurrido en los vicios denunciados en los medios bajo examen, no permitiéndole a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su control, y en consecuencia, verificar si en este caso la ley y el derecho han sido bien aplicados, motivo por el que procede casar la sentencia impugnada;

Considerando, que en aplicación del artículo 65, numeral 1 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, procede condenar a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor del abogado de la parte recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 658, dictada en fecha 21 de julio de 2005, por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura transcrito en parte anterior del presente fallo; y envía el asunto por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor del Dr. Víctor Manuel Medrano, abogado de la parte recurrente, quien afirma 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 27 de julio de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez 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.