
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 22 de abril de 2017.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Nelson Radhamés De los Santos Ferrand.
Abogado:	Lic. Guillermo Guzmán González.
Recurrido:	Fernando Antonio Estévez Estévez.
Abogado:	Lic. Ramón Arcadio Beltré.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Blas Rafael Fernández Gómez, Justiniano Montero Montero y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **13 de noviembre de 2019**, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Nelson Radhamés de los Santos Ferrand, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0794573-5, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, contra la sentencia civil núm. 035-17-SCON-01146, dictada el 22 de abril de 2017, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en atribuciones de tribunal de apelación cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

LUEGO DE HABER EXAMINADO TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

En fecha 24 de octubre de 2017 fue depositado ante la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia el memorial de casación suscrito por el Lic. Guillermo Guzmán González, abogado de la parte recurrente Nelson Radhamés de los Santos Ferrand, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante.

En fecha 10 de noviembre de 2017 fue depositado ante la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia el memorial de defensa suscrito por el Licdo. Ramón Arcadio Beltré, abogado de la parte recurrida Fernando Antonio Estévez Estévez.

En fecha 16 de noviembre de 2017 fue depositado ante la Secretaría General de esta Suprema Corte de Justicia el memorial de defensa suscrito por el Licdo. Eugenio Abraham Lorenzo Abreu, abogado de la parte recurrida Juan Carlos Molina Guerrero.

Mediante dictamen de fecha 6 de diciembre de 2017, la Procuraduría General de la República emitió la siguiente opinión: *“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”*.

En ocasión de la demanda en cobro de alquileres, rescisión de contrato y desalojo incoada por Fernando Antonio Estévez Estévez contra Juan Carlos Molina Guerrero y Nelson Radhamés de los Santos Ferrand, el Juzgado de Paz Ordinario de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, en fecha 2 de marzo de 2016, dictó la sentencia núm. 064-16-00041, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

PRIMERO: Declarar Buena y válida la presente demanda en Cobro de Alquileres, Resciliación de Contrato y

*Desalojo por falta de pago, interpuesta por el señor Fernando Antonio Estévez Estévez, en calidad de propietario contra de los señores Juan Carlos Molina Rodríguez y Nelson de los Santos Ferrand, en calidad de inquilinos por haber sido hecha conforme al derecho; **SEGUNDO:** Acoge en parte, en cuanto al fondo, la referida demanda en consecuencia: A. Condenar al señor Juan Carlos Molina Guerrero, en su calidad de inquilino y el señor Nelson De los Santos Ferrand, Fiador Solidario, a pagar la suma de doscientos catorce ochocientos pesos dominicanos con 00/100(RD\$214,800.00), a los meses correspondientes a partir de junio del 2013 hasta junio de 2015 y los meses por vencer en el transcurso del proceso, a razón de diecisiete mil setecientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$17,700.00), por cada mes, de acuerdo a lo consagrado en el contrato de inquilinato, 30 de junio de 2013 a favor del señor Fernando Antonio Estévez Estévez; B. Ordena la resciliación del contrato de alquiler realizado por el señor Juan Carlos Molina Guerrero respecto del inmueble ubicado en la avenida Independencia No. 1111, Plaza Mirador II, local comercial número B-3, Farmacia Loly, Zona Universitaria, Distrito Nacional; C. Ordena el desalojo del señor Juan Carlos Molina Guerrero y de cualquier otra persona que en la actualidad se encuentra ocupando, en virtud del indicado contrato, respecto de la residencia ubicada en la avenida Independencia No. 1111, Plaza Mirador II, local comercial número B-3, Farmacia Loly, Zona Universitaria, Distrito Nacional; TERCERO: Condena a la parte demandada, a Juan Carlos Molina Guerrero y Nelson de los Santos Ferrand, en calidad de inquilino y fiador solidario, respectivamente, y a pagar las costas del procedimiento distrayéndolas a favor y provecho del abogado Licdo. Ramón Arcadio Beltrés, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **CUARTO:** Comisiona al ministerial Rafael Hernández, de Estrados de este Tribunal para la notificación de la presente sentencia.*

No conforme con dicha decisión Juan Carlos Molina Guerrero interpuso formal recurso de apelación, mediante Actos de Apelación núms. 99/2016 y 103/2016 de fechas 18 y 19 de abril de 2016, ambos instrumentados por el ministerial Sandy Ramón Tejada, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 22 de abril de 2017, dictó la sentencia civil núm. 035-17-SCON-01146, hoy recurrida en casación, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente:

PRIMERO: *DECLARAR bueno y válido el RECURSO DE APELACIÓN, incoado por el señor JUAN CARLOS MOLINA GUERRERO en contra de la sentencia civil número 064-16-00041, de fecha dos (02) e marzo de dos mil dieciséis (2016), dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, a favor del señor FERNANDO ANTONIO ESTÉVEZ ESTÉVEZ, mediante actos números 99/2016, de fecha dieciocho (18) de dos mil dieciséis (2016) y 103/2016, de fecha diecinueve (19) de abril dos mil dieciséis (2016), ambos instrumentados por el ministerial Sandy Ramón Tejada, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por haber sido interpuesto conforme al derecho. **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el referido recurso de apelación y en consecuencia CONFIRMA en todas sus partes la sentencia civil número 064-16-00041, de fecha dos (02) de marzo de dos mil dieciséis de 2016, dicada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos. **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente señor JUAN CARLOS MOLINA GUERRERO, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Lic. Ramón Arcadio Beltré, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.*

Esta sala en fecha 11 de abril de 2018 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz y Pilar Jiménez Ortiz, asistidos del secretario, con la comparecencia de los abogados de las partes; quedando el expediente en estado de fallo.

En ocasión del conocimiento del presente recurso de casación, el magistrado Samuel Arias Arzeno ha formalizado su solicitud de inhibición, en razón a que: “la parte recurrente es su amigo y excompañero de trabajo”; que en atención a la antes indicada solicitud, los magistrados firmantes de la presente sentencia aceptan formalmente la referida inhibición.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

Magistrado ponente: Napoleón R. Estévez Lavandier

Considerando, que en el presente recurso de casación figuran como partes instanciadas Nelson Radhamés de los Santos Ferrand, parte recurrente; y, como parte recurrida Juan Carlos Molina Guerrero y Fernando Antonio Estévez Estévez; litigio que se originó en ocasión de la demanda en cobro de alquileres, resiliación de contrato y desalojo, interpuesta por Fernando Antonio Estévez Estévez, contra el ahora recurrente y el señor Juan Carlos Molina Guerrero, la cual fue acogida por el tribunal de primer grado mediante sentencia civil núm. 064-16-00041, fallo recurrido ante la Corte *a qua*, la cual rechazó y confirmó la decisión mediante sentencia núm. 035-17-SCON-01146, de fecha 22 de abril de 2017, ahora impugnada en casación.

Considerando, que de la lectura del acta de audiencia celebrada en ocasión del recurso de casación, interpuesto por Nelson Radhamés de los Santos Ferrand consta que el abogado de la parte recurrida solicitó la fusión de los expedientes núms. 001-011-2017-RECA-00617 y 001-011-2017-RECA-00654, este último interpuesto por Juan Carlos Molina Guerrero, ambos contra la sentencia núm. 0355-17-SCON-01146, ahora impugnada en casación; que el representante legal de la parte recurrente no se opuso a dicho pedimento; que de la revisión del expediente núm. 001-011-2017-RECA-00654 se evidencia que no se ha celebrado audiencia en cuanto al mismo, es decir, no se encuentra en estado de ser fallado, por lo que dichos expedientes no se encuentran en el mismo momento procesal, por tanto, procede rechazar la fusión solicitada.

Considerando, que la parte recurrida Fernando Antonio Estévez Estévez en el dispositivo de su memorial de defensa ha planteado un medio de inadmisión contra el presente recurso de casación y el intentado por Juan Carlos Molina Guerrero; que no procede examinar dicho medio con respecto a la vía recursoria interpuesta por este último, pues no han sido fusionados los expedientes; que por su carácter perentorio, será examinado en primer lugar el medio de inadmisión, pues en caso de ser acogido, tendrá por efecto impedir el examen del fondo del recurso de casación, el cual está sustentado en que el monto condenatorio contenido en la sentencia atacada no excede el monto de los doscientos salarios mínimos establecido en el Art. 5 párrafo II literal c de la Ley núm. 491-08, condición indispensable para que el recurso sea admisible.

Considerando, que es preciso indicar, que la disposición invocada, y en la cual se sustenta el referido medio de inadmisión, fue declarada inconstitucional por el Tribunal Constitucional mediante sentencia TC/0489/15, del 6 de noviembre de 2015, por contravenir el Art. 40.15 de la Constitución de la República Dominicana, difiriendo los efectos de su decisión por el plazo de un (1) año a partir de su notificación, a fin de evitar afectar el servicio de justicia y la creación de desigualdades en el ejercicio del derecho al recurso; que dicho fallo fue notificado en fecha 19 de abril de 2016 al tenor de los oficios números SGTC-0751-2016, SGTC-0752-2016, SGTC0753-2016, SGTC-0754-2016 y SGTC-0756-2016, suscritos por el Secretario de esa alta corte, de suerte que el plazo por el cual fueron diferidos los efectos de dicha sentencia venció el 20 de abril de 2017, momento a partir del cual entró en vigor la inconstitucionalidad pronunciada, cuyo efecto es la expulsión de la disposición cuestionada del ordenamiento jurídico, suprimiéndose la causal de inadmisión instituida en el antiguo Art. 5, párrafo II, literal c, de la Ley núm. 3726-53, del 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, del 19 de diciembre de 2008; que, el criterio del Tribunal Constitucional se impone en virtud del Art. 184 de la Constitución que establece que: "Habrà un Tribunal Constitucional para garantizar la supremacía de la Constitución, la defensa del orden constitucional y la protección de los derechos fundamentales. Sus decisiones son definitivas e irrevocables y constituyen precedentes vinculantes para los poderes públicos y todos los órganos del Estado"; que el recurso de casación interpuesto por el hoy recurrente fue depositado en la secretaría de esta Suprema Corte de Justicia en fecha 24 de octubre de 2017, por lo que al momento de la interposición dicha normativa no existía en nuestro ordenamiento jurídico; que en consecuencia, la petición formulada por la parte recurrida resulta inadmisibile.

Considerando, que de la lectura del dispositivo del memorial de defensa depositado por el señor Juan Carlos Molina Guerrero se evidencia, que este último se adhirió a las conclusiones presentadas por Nelson Radhamés de los Santos Ferrand, en su memorial donde solicita la casación de la decisión ahora impugnada.

Considerando, que, la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: "**Primer Medio**: Violación a la norma. Falsa y errónea aplicación de la ley por existir contradicción entre

los motivos y el dispositivo; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa y error en el derecho”.

Considerando, que, respecto a los puntos que atacan los medios de casación propuestos por la parte recurrente, la sentencia impugnada se fundamenta esencialmente en los motivos que se transcriben a continuación:

que con relación a los supuestos recibos de pago depositados por el recurrente que certifican el pago de la acreencia, los mismos no constituyen prueba de pago de lo debido en virtud de que no los mismos poseen un soporte ya que carecen de firma y sello de la entidad con calidad para cobrar ese local, motivo por el cual procede rechazar el presente pedimento sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente decisión; que el juez a quo en la sentencia recurrida en sus considerandos 21, el cual compartimos estableció que por lo antes expuesto, al haberse comprobado la obligación de pago alegada sin haberse probado la extinción de la misma por ninguno de los modos previstos en el artículo 1234 del Código Civil, es procedente que el Tribunal tenga a bien declarar la resiliación del contrato de alquiler existente entre el demandante y la parte demandada, ordenar el desalojo de la misma del inmueble en cuestión, así como condenar al inquilino a cumplir con su obligación de pago por los alquileres vencidos, que ascienden a un monto total de doscientos catorce mil ochocientos pesos dominicanos con 00/100 (RD\$214,800.00) por concepto de alquileres vencidos y no pagados correspondientes de junio de 2015 a razón de diecisiete mil setecientos pesos dominicanos con 00/100 (RD\$147,700.00) [...] que en el contrato de alquiler operó una tácita reconducción en virtud del artículo 2 y que dicha cláusula le es oponible a todos los suscribientes del mismo. Que en el contrato de inquilinato intervenido entre las partes incluyendo el fiador Solidario operó una tácita reconducción que renovó las obligaciones suscritas por cada una de ellas y para el caso del Fiador Solidario a los fines de ponerle término a sus obligaciones debió denunciar o notificar su intención al propietario y/o arrendador de no continuar con sus obligaciones en la calidad que obtemperaba en el contrato, situación que no ha sido demostrada en el presente recurso motivo por el cual procede rechazar sus conclusiones sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de la presente sentencia.

Considerando, que, en el segundo medio de casación planteado por la parte recurrente, el cual se examina en primer orden por convenir a la solución del recurso, este aduce que la Corte *a qua* incurrió en una evidente desnaturalización, errónea ponderación de los hechos y el derecho, pues únicamente figuró en el contrato como fiador solidario del deudor (Juan Carlos Molina Guerrero) por lo que aceptó y asumió la obligación de pagar cualquier suma que adeudare el inquilino en el contrato vigente hasta el 30 de junio de 2014, es decir, por un año, por lo que no autorizó ninguna renovación preconductiva del referido convenio, ni se obligó por el tiempo que continúe vigente y mucho menos hasta la completa desocupación del local alquilado y entrega de llaves, tal y como estableció de manera errada la alzada, por lo que la decisión tiene que ser casada en dicho aspecto.

Considerando, que, el recurrido en defensa de la decisión atacada alega que el inquilino y el fiador solidario no han cumplido con su obligación de pagar la deuda contraída por los alquileres vencidos del local comercial, lo que se demostró con pruebas ante la alzada, que motivó y corrigió los errores materiales contenidos en la sentencia de primer grado y decidió en base al derecho.

Considerando, que la fianza es el contrato unilateral por el cual una persona denominada deudor (o cofiador), se compromete respecto a un acreedor a pagar la deuda de un tercero llamado deudor principal, en caso de que este último no cumpla con su obligación frente al acreedor.

Considerando, que, con relación a la violación invocada por el actual recurrente, referente a la errónea apreciación de los hechos y el derecho al mantener la vigencia de la garantía (fianza), no obstante la reconducción que se había operado en el contrato de alquiler, es preciso indicar que el Art. 1740 del Código Civil dispone lo siguiente: “En el caso de los dos artículos precedentes, la fianza dada para el arrendamiento no se extiende a las obligaciones que resulten de la prolongación”; que, en consecuencia, la fianza que garantiza el pago de los alquileres del deudor inquilino no se extiende, salvo cláusula en contrario, al arrendamiento renovado o tácitamente reconducido, pues como regla general es considerado que se efectúa un nuevo contrato de arrendamiento que ha sustituido el anterior, posición que mantiene de manera constante la jurisprudencia francesa; máxime que el contrato surgido de la tácita reconducción se considera verbal, mientras que la fianza

debe ser expedida al tenor del Art. 2015 del Código Civil.

Considerando, que, en esa misma línea ha juzgado esta Corte de Casación: “cuando se opera la prorrogación de un contrato las únicas cláusulas que excepcionalmente no pasan al nuevo contrato son las relativas a las garantías accesorias del contrato original escrito y la fuerza ejecutoria que se le confiere a este último si su redacción se hizo por medio de un acto auténtico”.

Considerando, que de la lectura de la sentencia impugnada resulta evidente que el tribunal *a quo* indicó de manera general que en virtud del Art. 2 del contrato de arrendamiento operó la tácita reconducción, la cual es oponible a todos los suscribientes en el convenio, inclusive al hoy recurrente –fiador solidario–; que, en el caso ocurrido, el tribunal *a quo* ha incurrido en los vicios denunciados por la parte recurrente, puesto que ha realizado una errónea ponderación de los hechos y aplicación del derecho al desconocer el Art. 1740 del Código Civil y aplicar los efectos del contrato reconducido al contrato de fianza ya extinguido por la llegada del término; en tales circunstancias, procede casar la sentencia impugnada únicamente en cuanto a dicho aspecto, a fin de que el tribunal de envío determine las consecuencias jurídicas de la correcta aplicación de la norma antes mencionada respecto al recurrente en su calidad de fiador solidario en el contrato de arrendamiento, sin perjuicio de la suerte del recurso de casación interpuesto por el inquilino, según se ha señalado.

Considerando, que al tenor del Art. 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; Arts. 20 y 65 Ley núm. 3726-53; Arts. 1740, 2011 y siguientes Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia núm. 035-17-SCON-01146, dictada el 22 de abril de 2017, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, únicamente en el aspecto relativo a la extensión de los efectos del contrato de fianza, en consecuencia, retorna la causa y las partes al estado en que se encontraban antes de dictarse la indicada sentencia y, para hacer derecho, las envía por ante la Tercera 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 Fernando Antonio Estévez Estévez, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción en provecho del Licdo. Guillermo Guzmán González, abogado de la parte recurrente, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

(Firmados) Pilar Jiménez Ortiz.- Blas Rafael Fernández Gómez.- Justiniano Montero Montero.- Napoleón R. Estévez Lavandier.-

Yo, César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, certifico que la sentencia que a continuación se transcribe, es copia fiel y conforme al original que reposa en el expediente, la cual expido a solicitud de parte interesada a los trece (13) días del mes de noviembre del año 2019.