SENTENCIA DEL 25 DE JULIO DE 2024, NÚM. SCJ-PS-24-1479

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 26 de noviembre de 2019.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Roberto Julio Belarmino Peguero Mercedes.
Abogados:	Licdos. Joel Enmanuel Pérez y Daniel Alberto Moreno.
Recurrida:	Ysabel Eneida Moreno de Caimares.
Abogados:	Lic. Argelis Acevedo Cedano y Licda. Katherrine Martínez.

Jueza ponente: *Pilar Jiménez Ortiz.*

Decisión: Rechaza.

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, constituida por los magistrados Luis Henry Molina Peña, presidente de la Suprema Corte de Justicia en funciones de presidente de la Primera Sala, Pilar Jiménez Ortiz y Samuel Arias Arzeno, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 25 de julio de 2024, año 181.° de la Independencia y año 161.° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Roberto Julio Belarmino Peguero Mercedes, quien tiene como abogados constituidos

a los Lcdos. Joel Enmanuel Pérez y Daniel Alberto Moreno; de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida Ysabel Eneida Moreno de Caimares, quien tiene como abogados constituidos a los Lcdos. Argelis Acevedo Cedano y Katherrine Martínez; de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 034-2019-SCON-01137, de fecha 26 de noviembre de 2019, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de alzada, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto al fondo del referido Recurso de Apelación, interpuesto por el señor Roberto Julio Belarminio Peguero Mercedes, contra de la sentencia civil número 066-2019-SSEN-00032, de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), dictada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, en ocasión de una demanda en Cobro de Alquileres vencidos y no pagados, Resiliacion de Contrato de alquileres por falta de pago y Desalojo, mediante el acto número 246/2019, de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por la ministerial Anny Carolina Minaya Jaspe, Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, rechaza el mismo. En consecuencia, confirma la indicada sentencia en todas sus partes; atendiendo a los motivos expuestos en la parte considerativa de la presente decisión de segundo grado. SEGUNDO: En virtud de que la sentencia confirmada contiene en su parte dispositiva una orden de desalojo y atendiendo al principio de aplicación directa de la Constitución, la presente sentencia una vez adquiera el carácter de la fuerza ejecutoria por disposición de la ley para llevar a cabo su ejecución, el ministerial actuante debe estar acompañado de la fuerza pública, la cual se canalizará según lo dispone el artículo 26 inciso 14 de la ley número 133-11, Orgánica del Ministerio Público. Por tanto, deja a cargo de la parte interesada la notificación de la presente sentencia al Ministerio Público; TERCERO: Condena a la parte recurrente, señor Roberto Julio Belarminio Peguero Mercedes, a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los licenciados Argelis Acevedo y Katherine Martínez T., quienes hicieron la afirmación correspondiente.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: a) el memorial de casación de fecha 15 de enero de 2020, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios contra la sentencia recurrida; y b) el memorial de defensa de fecha 5 de marzo de 2020, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa.

B) Este expediente fue remitido de la secretaría general a la secretaría de esta sala el

01 de febrero de 2024. En virtud de las facultades conferidas por el artículo 93 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia y del dictamen del Ministerio Público.

C) El artículo 5 de la Ley núm. 25-91, modificado por la Ley núm. 156-97, dispone en su parte final que el presidente de la Suprema Corte de Justicia, cuando lo juzgue conveniente, presidirá cualquiera de las salas de la corte. El magistrado presidente se une a las labores de despacho de los expedientes en materia civil y comercial en virtud de que el magistrado Justiniano Montero Montero se encuentra de licencia y la magistrada Vanessa Acosta Peralta de vacaciones. En este orden, y al amparo de la disposición del artículo 6 de la citada Ley núm. 25-91, que permite a la sala constituirse válidamente con tres de sus miembros, esta sentencia ha sido adoptada por unanimidad por quienes figuran firmándola.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Roberto Julio Belarmino Peguero Mercedes, y como parte recurrida Ysabel Eneida Moreno de Caimares; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, lo siguiente: a) la ahora recurrida interpuso una demanda en cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato de alquileres por falta de pago y desalojo, en contra de Roberto Julio Belarmino Peguero Mercedes, la cual fue acogida parcialmente por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, mediante la sentencia núm. 066-2019-SSEN-00032, de fecha 11 de marzo de 2019, que ordenó la resiliación del contrato de alquiler celebrado entre las

partes, sobre la vivienda ubicada en la calle Profesor Amiama Gómez núm. 75, Villa Juana, Distrito Nacional; condenó a al demandado, al pago de RD$252,000.00 por los meses de alquiler dejados de pagar y ordenó además el desalojo del inmueble; b) esta decisión fue recurrida en apelación por el ahora recurrente, decidiendo el tribunal a quo, actuando como corte de apelación, rechazar el recurso y confirmar la decisión impugnada, a través de la sentencia que ahora está siendo objeto del presente recurso de casación.

2) En virtud de lo dispuesto en el artículo 44 y siguientes de la Ley núm. 834 de 1978, es preciso considerar en primer lugar el medio de inadmisión planteado por la parte recurrida en su memorial de defensa. Este medio sostiene que el presente recurso de casación es inadmisible, ya que se limita a alegar una violación de derecho y una violación al derecho de defensa, sin explicar los motivos de sus argumentos.

3) Respecto de la alegada inadmisión por falta de motivos de los medios de casación, es preciso recalcar que la falta o deficiencia en la exposición de estos no constituye causal de inadmisión del recurso, sino un motivo de inadmisión exclusivo del medio afectado por dicho defecto, cuyos presupuestos de admisibilidad serán valorados al momento de examinar el medio de que se trate, es decir, se requiere del examen de los alegatos planteados por la parte recurrente en su memorial, lo cual es incompatible con la naturaleza y finalidad de los medios de inadmisión que procuran precisamente evitar este análisis de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley núm. 834. En ese tenor, lo que correspondería en caso de ser procedente, sería el rechazo del recurso y no su inadmisión, en consecuencia, procede rechazar el medio de inadmisión propuesto, lo que vale decisión en este aspecto sin necesidad de hacerlo constar expresamente en el dispositivo de esta decisión.

4) Resuelta la situación incidental procede evaluar los vicios denunciados por la parte recurrente, quien invoca los siguientes medios de casación: único: violación del derecho y violación al derecho defensa.

5) En el desarrollo del único medio de casación, la parte recurrente sostiene que la corte a qua incurrió en violación de la ley y una desnaturalización del derecho en la sentencia recurrida, al inducir

que entre Ysabel Eneida Pérez de Caimares y Roberto Julio Belarminio Peguero Mercedes existió un contrato de alquiler. Es importante señalar que nunca ha existido ningún tipo de contrato entre las partes, ni formal, ni verbal, ni físico. Roberto Julio Belarminio Peguero Mercedes realizó un acuerdo de alquiler verbal con el señor Caimares, quien en ese momento era el esposo de Ysabel Eneida Pérez de Caimares y debido a su relación de amistad, no se emitieron recibos de pago por dicho concepto. Plantea también la parte recurrente, que aún cuando existe depositado un supuesto contrato de alquiler verbal realizado en el Banco Agrícola de la Republica Dominicana, el mismo nunca fue firmado por el inquilino (demandado original). De igual modo la parte recurrente indica que el tribunal a qua cometió varios errores y emitió una sentencia carente de motivos y falta de base legal.

6) En relación con los argumentos mencionados, la parte recurrida sostiene que la corte a qua tomó en cuenta los documentos presentados por Ysabel Eneida Pérez de Caimares, los cuales comprueban la existencia de la obligación de pago. Además, Roberto Julio Belarminio Peguero Mercedes no depositó ningún documento que demuestre que está al día con los pagos correspondientes al alquiler del local comercial propiedad de la parte recurrida.

7) La corte a quo para fallar en el sentido en que lo hizo, juzgó en sus motivaciones, lo siguiente:

"11. Es preciso señalar que el artículo 1134 del Código Civil Dominicano, establece que: "Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por mutuo consentimiento, o por las causas que están autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe". En esa tesitura, el tribunal ha podido verificar la existencia de un contrato verbal de alquiler de fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil diecisiete (2017), intervenido entre los señores Roberto Julio Belarminio Peguero Mercedes, en calidad de inquilino, señora Ysabel Eneida Pérez de Caimares, en calidad de propietaria, registrado en el Banco Agrícola de la república Dominicana, en el cual la propietaria alquila al inquilino el inmueble ubicado en la calle Profesor Amiama Gómez, número 75, sector Villa Juana, de esta ciudad, estipulando que el inquilino debe pagar la suma de dieciocho mil quinientos pesos

(RD$18,000.00), por concepto de alquiler mensual o fracción de mes. Por lo que, luego de haber sometido a análisis dicho contrato de alquiler, hemos podido comprobar la existencia de la relación contractual entre las partes involucradas en el presente proceso. 12. En ese mismo orden de ideas, el tribunal ha comprobado que la parte recurrente depositó la certificación de no pago de alquileres, expedida el día trece (13) del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), expedido por el Banco Agrícola de la República Dominicana número 1-270-027412-0, por medio de la cual ha quedado demostrado que la parte recurrente no ha depositado ningún valor por concepto del pago de las mensualidades vencidas y dejadas de pagar reclamadas por la recurrida, demandante en primer grado, correspondiente a veintiún (21) mensualidades, desde el mes de marzo del año dos mil diecisiete (2017) hasta el mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), a razón de dieciocho mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$18,000,00) por cada mes, ascendentes a un monto de trescientos setenta y ocho mil pesos dominicanos con 00/100 (RD$378,000.00). 13. Al tenor de lo previsto en el artículo 1234 del mismo Código, las obligaciones se extinguen por el pago, la novación, la quita voluntaria, la compensación, la confusión, la pérdida de la cosa, la nulidad o la rescisión, la condición resolutoria y por la prescripción. En la especie la demandada no ha demostrado el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación; que, en ese mismo orden, dispone el artículo 1741 del Código Civil Dominicano, a saber, que: "el contrato de locación se resuelve por la pérdida de la cosa alquilada y por la falta del arrendador o del inquilino de cumplir sus obligaciones; 14. En virtud de lo antes expuesto, al haberse comprobado la existencia de la obligación de pago alegada, respecto de la parte recurrente, señor Roberto Julio Belarminio Reguero Mercedes, inquilino, por concepto, de los alquileres vencidos en cuestión sin haberse probado la extinción de la misma por ninguno de los modos previstos en el precitado artículo 1234 del Código Civil Dominicano, este Juzgador entiende que no obstante lo argüido por la parte recurrente, ha quedado establecido su incumplimiento en relación a la obligación de pago a la cual fue condenado por el tribunal a-quo, y la consecuente resiliación del contrato, como bien dispuso el mismo. Por lo que, es evidente que el recurso de apelación que nos ocupa debe ser rechazado, ya que el juez de primer grado decidió con sustento legal,

al momento de acoger la demanda original. En tal virtud, confirmamos en todas sus partes la sentencia recurrida."

8) Del examen de la sentencia impugnada se advierte que el litigio entre las partes se originó a raíz de una demanda por cobro de alquileres vencidos y no pagados, resiliación de contrato de alquiler por falta de pago y desalojo, interpuesta por Ysabel Eneida Moreno de Caimares contra Roberto Julio Belarmino Peguero Mercedes, procurando la demandante los pagos de alquiler correspondientes a los meses de marzo de 2017 hasta noviembre de 2018, a razón de RD$12,000.00 por mes, acumulando una deuda total de RD$252,000.00. El juzgado de paz acogió esta demanda. La parte demandada original apeló dicho fallo, pero el recurso fue rechazado y se confirmó la sentencia apelada por los motivos anteriormente transcritos.

9) Sobre la desnaturalización de los hechos, ha sido criterio constante de esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el cual se reitera mediante la presente sentencia, que la desnaturalización de los hechos en que pudieren incurrir los jueces del fondo supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza; en ese tenor, para que este vicio pueda dar lugar a la casación de la sentencia impugnada es necesario que la alzada haya alterado la sucesión de los hechos probados por las partes, o analizado erróneamente la forma en que dichos hechos probados o dados como ciertos por el tribunal pudieran influir en la decisión del litigio; alteración o análisis erróneo.

10) De la lectura de la sentencia impugnada, se establece que la corte a qua, en uso de las facultades que le otorga la ley, ponderó los documentos relevantes del litigio, incluyendo el contrato verbal de alquiler del 26 de febrero de 2017 entre Ysabel Eneida Moreno de Caimares y Roberto Julio Belarmino Peguero Mercedes, emitido por el Banco Agrícola de la Republica Dominicana, mediante el cual se demuestra la relación contractual entre las partes con respecto al local ubicado en la calle Profesor Amiama Gómez núm. 75, sector Villa Juana, por una suma mensual de RD$12,000.00.

11) De igual modo el tribunal a qua valoró la certificación de alquileres del 13 de noviembre de 2018, también emitida por el Banco Agrícola de la Republica Dominicana, documento en virtud del cual la

jurisdicción de apelación comprobó que el señor Roberto Julio Belarmino Peguero Mercedes no cumplió con su obligación de pago. Por lo tanto, no lleva razón la parte recurrente cuando en su medio de casación establece que entre las partes no existió ningún tipo de contrato, lo que evidencia que a las circunstancias establecidas en el fallo criticado se les otorgaron su verdadero sentido y alcance, razones por las que procede rechazar el aspecto examinado.

12) La parte recurrente sostiene que el contrato de alquiler se firmó con el esposo de la demandante y que, debido a su relación de amistad, nunca se le solicitaron recibos de pago. Sin embargo, no ha presentado ninguna prueba que respalde esta afirmación, contraviniendo lo establecido en el artículo 1315 del Código Civil, que exige a las partes aportar pruebas de los hechos que alegan. Además, el artículo 1234 del Código Civil detalla las formas de extinción de las obligaciones, como el pago, la novación y la compensación; que al no haber demostrado la parte recurrente sus alegatos, procede desestimar el aspecto examinado por improcedente e infundado.

13) Por otra parte, a pesar de que el recurrente también alega que no firmó el contrato de alquiler verbal realizado en el Banco Agrícola de la Republica Dominicana, se advierte que este alegato ha sido planteado por primera vez en casación, toda vez que ni del estudio de la sentencia impugnada ni de ningún otro documento se verifica que la actual recurrente planteara estos argumentos en grado de apelación.

14) En ese orden de ideas, ha sido juzgado reiteradamente que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia atacada, salvo que se trate de un vicio sobrevenido al momento del juzgador estatuir o de que la ley haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, que no es el caso; que en efecto, los medios de casación y su fundamento deben referirse a los aspectos que han sido discutidos ante los jueces del fondo, resultando inadmisibles todos aquellos medios basados en cuestiones o asuntos no impugnados por la parte recurrente ante dichos jueces, por lo que, los argumentos planteados en el aspecto bajo examen, constituye un medio nuevo no ponderable e inadmisible en casación.

15) Además, es pertinente establecer que aun cuando no consta la firma del demandado en el registro verbal, la corte no incurre en ningún vicio cuando se fundamenta en dicho documento, pues ha sido juzgado por esta Sala que, aunque el registro verbal de un contrato ante el Banco Agrícola se emite en base a la declaración unilateral del propietario del inmueble, se trata de un procedimiento consagrado institucionalmente para suplir la inexistencia de un contrato escrito debidamente suscrito entre ambas partes.

16) Con respecto a la falta de base legal también denunciada por el recurrente como vulneración procesal tiene lugar cuando los motivos que sustentan la decisión impugnada no permiten retener la correcta aplicación de la ley, ya que este vicio es el producto de una exposición incompleta de un hecho decisivo.

17) Esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada no está afectada de un déficit motivacional, al contrario, esta contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación suficiente, pertinente y coherente que justifica satisfactoriamente la decisión adoptada, lo cual le ha permitido a esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación del derecho, por lo que procede desestimar el medio de casación examinado y con ello el recurso objeto de examen.

18) Procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en algún punto de sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del numeral 3, del artículo 65 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones en establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, 41 y 93 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, de fecha 17 de enero de 2023.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Roberto Julio Belarmino Peguero Mercedes, contra la sentencia civil núm. 034-2019-SCON-01137, de fecha 26 de noviembre de 2019, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en funciones de tribunal de alzada, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

Firmado: Luis Henry Molina Peña, Pilar Jiménez Ortiz, y Samuel Arias Arzeno.

César José García Lucas, Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, certifico y doy fe que la presente sentencia ha sido firmada digitalmente por los jueces y secretario que figuran en la estampa.