SENTENCIA DEL 31 DE OCTUBRE DE 2024, NÚM. SCJ-PS-24-2238

Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 22 febrero de 2024.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Pedro Nicolás Bautista Valdez.
Abogado:	Luis Alberto García Ferreras.
Recurrido:	Victorino De Jesús Díaz Díaz.
Abogado:	Fausto Then Sosa.

Juez 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, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **31 de octubre de 2024,** año 181° de la Independencia y año 162° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

El presente recurso de casación ha sido interpuesto por Pedro Nicolás Bautista Valdez, quien tiene como abogado apoderado al Dr. Luis Alberto García Ferreras; de generales que constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida Victorino De Jesús Díaz Díaz, quien tiene como abogado apoderado al Dr. Fausto Then Sosa; de generales que constan en el expediente.

Contra la sentencia civil núm. 026-03-2024-SSEN-00081, de fecha 22 febrero de 2024, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo copiado textualmente dispone lo siguiente:

Primero: Rechaza en cuanto al fondo el recurso de apelación interpuesto por el señor Pedro Nicolás Bautista Valdez, en consecuencia, confirma la sentencia núm. 034-2023-SCON-00038 de fecha 24 de enero de 2023, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por los motivos antes dados. Segundo: Condene a la parte recurrente, señor Pedro Nicolás Bautista Valdez, al pago de las costas del procedimiento, ordenado su distracción y provecho a favor del abogado constituido y apoderado especial de la parte recurrida, licenciado Fausto Then Sosa, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan: **a)** memorial de casación depositado en fecha 8 de mayo de 2024 mediante el cual se recurre en casación la sentencia antes indicada; **b)** acto núm. 118/24, instrumentado en fecha 9 de mayo de 2024, por la ministerial Francisco Arias Pozo, ordinario de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de emplazamiento, depositado en fecha 21 de mayo de 2024; y, **c)** el memorial de defensa depositado en fecha 21 de mayo de 2024, donde la parte recurrida expone sus medios de defensa; **d)** acto de notificación de memorial de defensa núm. 425/24, de fecha 21 de mayo de 2024, por la ministerial Eddy Guzmán Luciano, ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, depositado en fecha 22 de mayo de 2024.

B) Conforme al artículo 26 de la Ley 2-23, del 17 de enero de 2023, la comunicación del recurso a la Procuradora General de la República y su consecuente dictamen no son necesarios para el conocimiento y fallo del presente recurso de casación. Asimismo, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 29 de la misma ley, esta Primera Sala prescinde de la necesidad de celebración de audiencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Pedro Nicolás Bautista Valdez y como parte recurrida Victorino De Jesús Díaz Díaz. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a los que ella se refiere se advierte, lo siguiente: **a)** en fecha 5 de abril de 2006, Victorino De Jesús Díaz Díaz y Pedro Nicolás Bautista Valdez, suscribieron un contrato de alquiler del edificio marcado con el núm. 92, de la calle Moca, del sector Villa Juana, de esta ciudad de Santo Domingo, con vigencia de 5 años; **b)** el propietario del edificio alquilado, Victorino De Jesús Díaz Díaz, comunicó al inquilino, Pedro Nicolás Bautista Valdez, su intención de no continuar con la relación contractual mediante acto núm. 511/2021, de fecha 9 de julio de 2021, donde se procedió a dar un plazo de 180 días para su desalojo; **c)** posteriormente, el hoy recurrido demandó al recurrente en rescisión de contrato, desalojo y fijación de astreinte sustentada en la llegada del término del contrato, de cuyo proceso quedó apoderada la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que mediante sentencia civil núm. 034-2023-SCON-00038, de fecha 24 de enero de 2023, acogió la demanda, declaró la resciliación del contrato de alquiler, y ordenó el desalojo del inmueble; **d)** contra dicho fallo el demandado primigenio interpuso recurso de apelación, el cual fue decidido mediante la sentencia objeto del presente recurso casación, que rechazó el recurso y confirmó la decisión del tribunal de primer grado.

Medios de casación

2) La parte recurrente invoca en sustento de su recurso los siguientes medios de casación: **primero:** Contradicción de motivos, violación y errónea aplicación del art. 1315, 1384 y 1335 del Código Civil Dominicano; **segundo:** Desnaturalización del contrato de alquiler suscrito por las partes como elemento de prueba, violación a los artículos 1315 y 1134 del Código Civil Dominicano, falta de motivación traducida en falta de base legal, violación al derecho fundamental al debido proceso y a la tutela judicial efectiva en relación a la debida motivación art. 69 de la constitución, violación a precedente del Tribunal Constitucional relacionados con la exigencia a la debida motivación y al test de motivación; **Tercer medio:** violación al principio constitucional

de legalidad y seguridad jurídica, violación a precedente del tribunal constitucional relativos al principio de legalidad (TD/0344/14), y al principio de seguridad jurídica (TD/0100/13).

En cuanto al interés casacional presunto por infracción procesal

3) De conformidad con la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, el recurso de casación se concibe en el nuevo contexto procesal como una vía de derecho que plantea un marco regulatorio con eje de optimización donde prevalece una visión institucional. En el ámbito de la regulación se trata de una vía restrictiva que procede contra las sentencias que enuncia el artículo 10 en sus respectivos numerales. En ese sentido, el numeral 3 de dicho texto legal habilita el recurso contra las sentencias interlocutorias e incidentales que pongan fin al proceso o han ordenado su suspensión o sobreseimiento, así como aquellas sentencias de fondo, dictadas en única o en última instancia, que en la solución del recurso de casación presenten interés casacional.

4) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, i) en primer lugar, el denominado objetivo que se encuentra tasado en el ámbito del artículo 10.3 literales a), b) y c) de la ley que regula la materia; ii) Igualmente existe el interés casacional presunto aplicable a un glosario de materia en las que no se requiere que se acredite presupuesto alguno de admisibilidad previa. Nos referimos a las materias señaladas en el numeral 1 del artículo 10 [384]; y, *iii)* Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

5) La parte recurrente ha invocado contradicción de motivos, **d**esnaturalización del contrato de alquiler suscrito por las partes como elemento de prueba, falta de motivación traducida en falta de base legal, violación al derecho fundamental al debido proceso y a la tutela judicial efectiva en relación a la debida motivación art. 69 de la constitución, violación a precedente del Tribunal Constitucional relacionados con la

384 Estas materas son las siguientes: estado y capacidad de las personas; niños, niñas y adolescentes; derecho de los consumidores; referimiento; nulidad de laudos arbitrales; execuátur de sentencias extranjeras, competencia de los tribunales. En ese mismo contexto se encuentra lo relativo al embargo inmobiliario, así como la situación que concierna a una cuestión de constitucionalidad juzgada por la jurisdicción de alzada de donde provenga la sentencia impugnada.

exigencia a la debida motivación y al test de motivación, violación al principio constitucional de legalidad y seguridad jurídica, los cuales se enmarcan dentro de las violaciones a las reglas para el dictado de la sentencia a cargo de los jueces, es decir que corresponde a las denominadas infracciones procesales, por lo que procede su análisis en forma directa.

En cuanto al recurso de casación por infracción procesal

6) Las infracciones procesales han sido definidas como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal considerados vicios en la motivación de parte de los jueces tales como la omisión de estatuir, la falta, contradicción o insuficiencia de motivación, la incongruencia, de la competencia funcional o en razón de la materia, así como vulneraciones a las normas procesales o de orden material cuya aplicación u observancia corresponda a los jueces.

7) En el desarrollo del primer medio de casación y un aspecto del segundo medio, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega, en síntesis, **que la corte** *a qua* incurrió en los vicios invocados, toda vez que ignoró que el contrato de alquiler suscrito es producto de una tacita reconducción del contrato anteriormente firmado en fecha 5 de octubre de 2006, y que su vencimiento correspondía al 5 de octubre de 2011, que al no suscribirse contrato posterior el mismo se renovó bajo las mismas condiciones que el que da origen a la obligación. Que producto de esto se renovó del 2011 al 2020 y del 2020 al 2025, por lo que, la demanda incoada por el propietario es extemporánea, puesto que la tácita reconducción supone una renovación del contrato reconducido.

8) Para rebatir el medio de casación analizado, la parte recurrida manifiesta, en suma, que la corte *a qua* cumplió a cabalidad con las disposiciones del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que hizo constar en la decisión que el término pactado en el contrato de alquiler entre las partes es de 5 años, si a su vencimiento el recurrente continua con el pago de la renta y el recurrido recibiéndola, opera la tácita reconducción, quedando esta condición sujeta a que el recurrido manifieste su decisión de rescindirla, y al efecto, mediante el acto núm. 511/2021, de fecha 9 de junio de 2021, del ministerial Junior J. Quiroz Alcántara, le fue denunciado al hoy recurrente la

terminación del contrato conforme lo establece el art. 1736 del Código Civil dominicano.

9) Con respecto del vicio denunciado, la corte *a qua* indicó en sus motivos, lo siguiente:

(...) 12. Según el artículo 1737 del Código Civil: "El arrendamiento termina de pleno derecho a la expiración del término fiado, cuando se hizo por escrito, sin haber necesidad de notificar el desahucio". En caso concurrente, el contrato de alquiler suscrito entre las partes fue pactado por un periodo de 5 años, terminando el 05 de octubre del 2011, operando después la tacita reconducción del contrato intervenido, pues el recurrido ocupó como inquilino el inmueble con el consentimiento del propietario. 13. En consecuencia, la figura jurídica de la tacita reconducción vino a regirse por las disposiciones del articulo 1738 del Código Civil que señala que: "Si al expirar el arrendamiento que se hizo por escrito, el inquilino queda y se le deja en posesión, se realiza un nuevo contrato cuyo efecto se regula por el articulo 1736, que hace referencia a los arrendamientos que se hacen sin escrito"; y en relación a este último caso, el articulo 1736 del mismo código, establece lo siguiente: "Si se ha efectuado el arrendamiento verbalmente, no podrá una de las partes desahuciar a la otra sin notificarle el desalojo con una anticipación de 180 días, si la casa estuviere ocupada con algún establecimiento comercial o de industria fabril, y de 90 días si no estuviere en este caso". 14. De lo anterior se deduce, que el cambio esencial que origina este nuevo contrato, ahora verbal, se refiere al plazo de la notificación que debe hacer el propietario a su inquilino, que es de 180 días previos al desahucio, para el caso en que el local haya sido utilizado para fines comerciales, o 90 días, para el caso de que el inmueble alquilado fuera destinado a otros fines. 15. En el presente caso, y en acopio a lo anterior, esta Sala de la corte ha podido comprobar que mediante acto núm. 511/2021, de fecha 09 de julio de 2021, a requerimiento del señor Victoriano de Jesús Díaz Díaz, fue notificado el término del contrato de alquiler, estableciendo lo siguiente: "Se le comunica a mi requerido Pedro Nicolas Bautista Valdez, que en su calidad de inquilino del edificio marcado con el núm. 92, de la calle Moca, Villa Juana, Santo Domingo, Distrito Nacional, según contrato de alquiler de fecha cinco (05) de octubre de 2006, legalizado por el Dr. Juan Abreu Alcántara, Notario Público de los del

número del Distrito Nacional, se le denuncia la terminación de dicho contrato, y en tal sentido, dispone de un plazo de seis (06) meses, es decir, ciento ochenta (180) días, a partir de la presente notificación, tal y como establece el artículo 1738, combinado con el 1736, del Código Civil de la República Dominicana". 16. De conformidad con lo transcrito anteriormente, se advierte que la arrendadora puso en conocimiento al inquilino demandado su intención de resciliar el contrato de alquiler por llegada del término, otorgando el plazo de 180 días a partir de la notificación conforme el articulo 1736, en ese sentido, desde la notificación antes citada que es de fecha 09 de julio de 2021, al momento de la interposición de la demanda el 28 de marzo de 2022, el plazo de 180 días se encontraba ventajosamente vencido, sin que el demandado hoy recurrente haya manifestado su voluntad de hacer entrega del inmueble objeto de alquiler, por lo que procede acoger la demanda en resciliación del contrato de alquiler por la llegada del término, en consecuencia se ordena el desalojo de la parte recurrente del inmueble, confirmando la sentencia recurrida.

10) Del examen de la sentencia impugnada se advierte que la alzada retuvo la existencia de la relación contractual entre las partes, en virtud del contrato de alquiler de fecha 5 de octubre de 2006, mediante el cual Victorino De Jesús Díaz Díaz, alquiló el edificio marcado con el núm. 92, de la calle Moca, del sector Villa Juana, de esta ciudad de Santo Domingo, el cual establecía una duración de 5 años; que igualmente la corte de apelación verificó que mediante acto de alguacil núm. 284/2024 de fecha 28 de marzo de 2022, le fue notificado a la demandada la resciliación del contrato, desalojo y fijación de astreinte; que además constató la alzada que mediante el acto núm. 511/2021, de fecha 9 de julio de 2021, al demandante notificó a la demandada el desahucio por llegada del término y desalojo del inmueble alquilado. Que desde la fecha 9 de julio de 2021 al momento de interposición de la demanda 28 de marzo de 2022, el plazo de 180 días se encontraba ventajosamente vencido, sin que el demandado hoy recurrente haya manifestado su voluntad de hacer entrega del inmueble objeto de alquiler.

11) En consonancia con lo expuesto ha sido juzgado por esta Corte de Casación que la llegada del término constituye una causa lícita

de terminación del contrato de arrendamiento[385], en esas atenciones, contrario a lo invocado por la parte recurrente, si fue denunciada la llegada del término del contrato, la cual es una causa de resciliación, según el mandato del artículo 1737 del Código Civil Dominicano, de lo que se deriva que corte *a qua* hizo una correcta aplicación del derecho sin incurrir en el vicio de desnaturalización y violación al artículo 1315 1384, 1335 del Código Civil que han sido denunciados.

12) Que ha sido juzgado por esta Corte de Casación, a su vez, que el articulo 1737 del código civil establece la tacita reconducción del contrato de arrendamiento expirado cuando se le deje en posesión al inquilino, en cuyo caso el contrato originalmente pactado por escrito pasa a ser regido por el articulo 1736 del mismo código; que la referida disposición legal se fundamenta en la voluntad implícita de las partes evidenciada por la continuación del arrendamiento a pesar de su expiración que, lógicamente, la misma no podría tener aplicación cuando el arrendador ha ejercido el desahucio por la llegada del término mutuamente convenido[386]. Situación está que en la especie fue suplida por la corte, ya que, esta obró conforme a derecho, al retener la conversión del contrato de alquiler por escrito a verbal; comprobando a su vez la notificación de la llegada al termino conforme a los plazos establecidos en la norma, por lo tanto, no se evidencian los vicios alegados por el recurrente.

13) En el desarrollo de un aspecto del segundo y tercer medios de casación, reunidos para su examen por su vinculación, la parte recurrente sostiene, en resumen, desnaturalización del contrato de alquiler suscrito por las partes intervinientes en el contrato de fecha 5 de octubre de 2006, como elemento de prueba; violación del artículo 1315 y 1134, del Código Civil Dominicano; falta de motivación traducida en falta de base legal; violación al derecho fundamental al debido proceso y a la tutela judicial efectiva en su vertiente relativa a la debida motivación (art. 69 de la constitución); violación a precedente del tribunal constitucional relacionados con la exigencia a la debida motivación y al test de motivación; así como, violación al principio constitucional de legalidad y seguridad jurídica, violación a precedente del tribunal constitucional relativos al principio de legalidad (TD/0344/14), y al

385 SCJ, primera sala, núm. 74, de fecha 29 de enero de 2020. B. J. 1310.
386 SCJ, primera sala, núm. 83, de fecha 16 de julio de 2014. B. J. 1244.

principio de seguridad jurídica (TD/0100/13), sin embargo, solo fueron enunciados los precedentes mas no argumentados.

14) La parte recurrida en defensa establece, que los indicados medios solo fueron enunciados mas no fueron desarrollados y que como criterio de la Corte de Casación que, si el recurrente no enuncia los medios de casación, no desarrolla argumentos, ni expone los vicios agravios o violación de la ley en que incurrió la sentencia atacada, situación que no permite a la corte de Casación estatuir el recurso de casación de que se trata, por lo que debe ser declarado inadmisible los medios invocados.

15) Es preciso señalar que, ha sido juzgado por esta Suprema Corte de Justicia, que para cumplir con el voto de la ley respecto al requisito de enunciar y desarrollar los medios de casación, no basta con indicar en el memorial la violación de un principio jurídico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique las razones por las cuales la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o violado ese texto legal; es decir, la parte recurrente debe articular un razonamiento jurídico atendible que permita determinar a la Corte de Casación si en el caso ha habido o no violación a la ley[387].

16) En tal virtud, los aspectos arriba descritos no cumplen con el voto de ley, en virtud de que el recurrente se ha limitado a indicar que la alzada incurrió en los vicios antes indicados, sin embargo, no ha indicado a esta Corte de Casación cómo dicha jurisdicción incurrió en los vicios denunciados y violentó las disposiciones legales enunciadas. Ante tal circunstancia, se impone declarar inadmisibles los medios objeto del presente examen y con esto rechazar el recurso de casación que nos ocupa.

17) Procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas del proceso por haber sucumbido en sus pretensiones, al amparo del mandato del articulo 54 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso 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

387 SCJ, primera sala, núm. SCJ-PS-22-0750, 16 marzo 2022, Boletín Judicial núm. 1336.

núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991 modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 10, 12, 19, 26, 29 y 54 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, sobre Recurso de Casación; artículos 1736, 1737 y 1738 del Código Civil Dominicano; artículos 131 y 443 del Código de Procedimiento Civil; y artículo 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978.

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por la parte recurrente Pedro Nicolás Bautista Valdez, contra la sentencia civil núm. 026-03-2024-SSEN-00081, de fecha 22 febrero de 2024, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Pedro Nicolás Bautista Valdez, al pago de las costas procesales a favor del Dr. Fausto Then Sosa, abogado de la parte recurrida, quien afirma estarlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Vanessa Acosta Peralta.

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.