SENTENCIA DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023, NÚM. SCJ-PS-23-1974

Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 31 de enero de 2023.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Quality Dry Cleaner de los Santos, S. R. L.
Abogados:	Licda. Loraina Elvira Báez Khoury y Dr. José Manuel de los Santos Ortiz.
Recurrido:	Espacio Urbano, S. R. L.

Juez ponente: *Justiniano Montero Montero.*

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, Vanessa Acosta Peralta y Napoleón 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 **29 de septiembre de 2023**, año 180° de la Independencia y año 161° de la Restauración, dicta la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Quality Dry Cleaner de los Santos, S. R. L., representada por Leyti Rodríguez y Oreste de los Santos, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a

la Lcda. Loraina Elvira Báez Khoury y el Dr. José Manuel de los Santos Ortiz, cuyos datos personales constan en el expediente.

En este proceso figura como parte recurrida Espacio Urbano, S. R. L., quien no estuvo legalmente representada ante esta jurisdicción.

Contra la sentencia núm. 1303-2023-SSEN-00036, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 31 de enero de 2023, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

***Primero**: Rechaza el recurso de apelación interpuesto por la entidad Quality Dry Cleaner de los Santos, SRL contra la sentencia civil número 036-2022-SSEN-00152 dictada en fecha 17 de marzo de 2022 por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. En consecuencia, confirma la sentencia apelada;* **Segundo:** *Condena a la entidad Quality Dry Cleaner de los Santos SRL al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción a favor y provecho de la licenciada Ana Lucía Quezada Jiménez, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.*

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Se destacan los siguientes: a) el memorial de casación depositado en fecha 24 de marzo de 2023, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el acto de emplazamiento núm. 684/2023, de fecha 27 de marzo de 2023, instrumentado por el ministerial Rafael Eduardo Marte Rivera.

B) La secretaría general de la Suprema Corte de Justicia remitió el expediente correspondiente, a la secretaría de esta sala el 21 de abril de 2023 en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 28 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023. De acuerdo al artículo 26 de la Ley ya indicada, no procede la notificación del recurso que nos ocupa al Ministerio Público, por lo que se decidirá el asunto en cámara de consejo sin necesidad de celebración de audiencia, tal y como lo permite el artículo 29 de Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Quality Dry Cleaner de los Santos, S. R. L. y como parte recurrida

Espacio Urbano, S. R. L.; verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que a ella se refiere, lo siguiente: **a)** el litigio se originó en ocasión de una demanda en resiliación de contrato por la llegada del término y desalojo, interpuesta por Espacio Urbano, S. R. L. contra la entidad hoy recurrente y una demanda reconvencional en reparación de daños y perjuicios, intentada por esta última contra la actual recurrida; en sede de primer grado fue acogida parcialmente la demanda principal, el cual dispuso la resiliación del contrato intervenido entre Fausto Franklin de Jesús Rodríguez Padilla y la entidad Quality Dry Cleaner de los Santos, S. R. L., y a su vez ordenó el desalojo; la demanda reconvencional fue rechazada, según la sentencia civil núm. 036-2022-SSEN-00152; **b**) el indicado fallo fue recurrido en apelación por la hoy recurrente, recurso que fue rechazado y confirmada la decisión apelada, al tenor de la sentencia núm. 1303-2023-SSEN-00036; decisión que fue objeto del recurso de casación que nos ocupa.

En cuanto a la incomparecencia de la parte recurrida

2) Conforme al artículo 19 de la Ley núm. 2-23, del 17 de enero de 2023, de Recurso de Casación:

Una vez depositado el memorial de casación y el inventario de los documentos en que se apoya en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, la parte recurrente notificará acto de emplazamiento a todas las partes que hayan participado en el proceso resuelto por la sentencia que se impugna, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de su depósito. Párrafo I.- El acto será notificado a la persona misma que se emplaza o en su domicilio real, o en el domicilio de elección que indique el acto de notificación de la sentencia, si fuere el caso. Párrafo II.- El acto de emplazamiento llevará anexo una copia con constancia de recibo del memorial de casación y el inventario de los documentos que hubieren sido depositados conjuntamente, a pena de nulidad si produce indefensión.

3) Según resulta del mandato del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, aplicable a la contestación que nos ocupa, rige que en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles a contar de la fecha de notificación del acto de emplazamiento, la parte recurrida depositará el original de su memorial de defensa con constitución de abogado en la secretaría general de la Suprema Corte de Justicia, que contendrá sus medios

de defensa, excepciones o presentará recurso de casación incidental o alternativo, así como los documentos en que sustente sus medios.

4) El memorial de defensa producido al amparo de la situación enunciada y el inventario de documentos correspondiente, si lo hubiere, será notificado al abogado de la parte recurrente dentro de los tres (3) días hábiles a partir de su depósito y esta notificación a su vez deberá ser depositada en los plazos señalados, so pena de que la parte recurrida sea considerada en defecto, el cual será pronunciado en el fallo, quedando desechado del expediente el memorial de defensa y cualquier otro documento o actuación procesal que se hubiere depositado.

5) Del examen del expediente se advierte que mediante el acto núm. 684/2023, de fecha 27 de marzo de 2023, instrumentado por el alguacil Rafael Eduardo Marte Rivera, la entidad recurrente Quality Dry Cleaner de los Santos, S. R. L., emplazó a la recurrida, Espacio Urbano, S. R. L., conforme proceso verbal que da constancia de haberse trasladado a la calle Primera núm. 19, sector La Puya de Arroyo Hondo, lugar donde fue recibido el acto por Antony D' Aza, empleado de la parte requerida.

6) En la contestación que nos ocupa no existe constancia en el expediente de que la parte recurrida Espacio Urbano, S. R. L. produjera oportunamente y depositara las actuaciones que la ley pone a su cargo, no obstante haber sido emplazada en la forma que consagra la ley. En ese sentido, por mandato del párrafo III del artículo 21 de la Ley núm. 2-23, procede pronunciar el defecto en su contra, con la consiguiente consecuencia jurídica que se deriva del derecho.

En cuanto al interés casacional

7) 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.

8) El interés casacional como institución procesal reviste 3 vertientes, 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. 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, las cuales 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. Igualmente, ha lugar a retener interés casacional presunto cuando se haya incurrido en una infracción sustantiva o procesal, conforme resulta del ámbito y alcance del artículo 12 de la citada ley.

9) La naturaleza y esencia del interés casacional en su test de validación normativo de legitimización es distinto y está, consecuentemente, por encima del interés individual de las partes por tratarse de un mecanismo de afianzamiento de las estructuras judiciales como fortaleza institucional del proceso y del Estado de derecho, lo cual ha sido reconocido de manera sistemática en el derecho comparado, tanto por las jurisdicciones constitucionales como las que conciernen al control de convencionalidad.

10) Conviene destacar que la infracción procesal se define conceptualmente como la aplicación incorrecta o indebida de una norma de carácter sustantivo o procesal en lo concerniente a cuestiones como lo relativo a la omisión de estatuir, a la falta de motivación, aspectos de competencia, ya sea funcional o en razón de la materia, así como en vulneraciones de orden sustancial de forma y de fondo, propias de las normas procesales o de orden material que correspondía a los jueces su aplicación u observancia.

11) En la contestación que nos ocupa, la parte recurrente invoca el siguiente medio de casación: **único**: errónea aplicación de la norma jurídica. El medio antes indicado concierne a la noción de infracción sustantiva, cuya naturaleza impone su examen directo, es decir, hacer juicio de valoración en cuanto a las denuncias relativas a este instituto sin que fuere necesario el denominado test de admisibilidad previo que consagra el ordenamiento jurídico, en el entendido de que se trata de situaciones que se corresponden con el interés casacional presunto, según resulta del artículo 12 de la Ley de Casación.

En cuanto al recurso de casación por infracción procesal

12) La situación planteada por la parte recurrente concierne a que presuntamente la corte incurrió en una errónea interpretación de los artículos 1743 y 1748 del Código Civil, en razón de que el propio tribunal establece de forma expresa que si el arrendador vende la cosa arrendada no puede desalojar al inquilino con arrendamiento a fecha fija y que en caso de que el comprador quisiera hacer uso del derecho reservado en el contrato y expulsar al inquilino deberá cumplir ciertos requisitos legales, no obstante la alzada retuvo que no existe en el contrato de alquiler ninguna cláusula de reserva, en tanto desconoció que en ausencia de dicha cláusula el arrendador y comprador están en la obligación de cumplir con las notificaciones de lugar en el tiempo de anticipación que la ley manda para el inquilino, que por demás se trata de un local comercial con la protección del código de comercio para que pueda desocupar el inmueble e instalar su negocio en otro lugar sin que se afecten las operaciones del mismo.

13) De la situación planteada por la parte recurrente se retiene que, aun cuando denuncia una infracción sustantiva, referente a la errónea aplicación de la norma jurídica, en su desarrollo no se vislumbra su existencia, puesto que la corte retuvo, tal como consta en la sentencia impugnada, que los artículos 1743 y 1748 del Código Civil gobiernan lo relativo a que el adquiriente de un inmueble alquilado puede ejercer todas las acciones que le corresponden al vendedor, por efecto de las reglas de subrogación aplicables en el marco de nuestro ordenamiento jurídico, y que el nuevo adquiriente no podrá expulsar al inquilino, a menos que se hubiese reservado ese derecho en el contrato de alquiler suscrito entre el antiguo propietario y el inquilino.

14) En consonancia con lo expuesto, la corte retuvo que en la convención suscrita entre las partes instanciadas no se estableció una cláusula en la cual se reservara el no desalojar al inquilino en caso de nuevo propietario, en tanto no cabe la posibilidad de invocar la enunciada reserva a la que se refiere los textos enunciados, por lo que correspondía valorar la contestación suscitada al amparo del artículo 1737 del Código Civil.

15) En el contexto de la situación esbozada, la alzada retuvo de la comunidad probatoria objeto de valoración que procedía confirmar la sentencia dictada en sede de primer grado que había acogido la demanda primigenia, ya que la situación enunciada no daba lugar a la inejecución del desalojo, en razón de que el inquilino no se beneficiaba de la reserva que dispone la normativa citada. En esas atenciones, la infracción procesal denunciada resulta ostensiblemente improcedente, por lo que se desestima, partiendo de que no se retiene la vulneración alegada.

16) En otro ámbito argumentativo la parte recurrente sostiene que la alzada incurrió en falta de base legal, en razón de que desconoció que el contrato de alquiler concede derecho a los inquilinos, en tanto los señores Fausto Franklin de Jesús Rodríguez Padilla y Danicsa Noradima Santos de Rodríguez vendieron el local comercial a la hoy recurrida sin que nunca se le comunicara a la hoy recurrente o que fuese ofertada la venta del inmueble, es decir que los inquilinos tienen preferencia en caso de que los inmuebles alquilados estén en proceso de venta.

17) Según la sentencia impugnada se advierte que la corte –en el uso de su facultad soberana de apreciación de las pruebas que fueron sometidas a su escrutinio– valoró particularmente el acto núm. 1746/2019, de fecha 19 de diciembre de 2019, de cuyo análisis retuvo que los señores Fausto Franklin de Jesús Rodríguez Padilla y Danicsa Noradima Santos de Rodríguez (otrora propietarios) informaron a Quality Dry Cleaner de los Santos, S. R. L. que decidieron vender la Plaza Shemá comunicándole que al vencimiento del contrato de alquiler no será renovado ni se aplicará la tácita reconducción, en tanto la alzada retuvo que en sede de apelación no fue aportada la pieza probatoria que demostrara la intención de la inquilina de comprar el inmueble que estaba en proceso de venta. En esas atenciones, la infracción procesal

denunciada resulta ostensiblemente improcedente, por lo que se desestima, partiendo de que no se retiene la vulneración alegada.

18) En cuanto a que la jurisdicción de alzada desconoció que la causa de terminación alegada por la hoy recurrida es inexistente, en razón de que en el contrato de alquiler no fue fijado su vencimiento. Cabe destacar que la corte valoró el artículo segundo del contrato de alquiler que dispone: "El presente contrato de alquiler tendrá una duración de un año, a partir del día cinco (05) del mes de febrero del año dos mil once (2011). Si al terminar este tiempo ninguna de las partes no hubiere denunciado, su duración se prorrogará hasta que cualquiera de las partes avise con tres (03) meses de anticipación su deseo de rescindirlo (sic)", de lo cual se deriva que el 5 de febrero de 2020 finalizaba la convención.

19) La alzada retuvo en su razonamiento que tras los propietarios informar el 19 de diciembre de 2019, su intención de no renovar el contrato de alquiler, se advierte que la inquilina tenía conocimiento 1 año y 17 días antes de la llegada del término de la convención, esto es, 5 de febrero de 2020, de lo cual se deriva que los arrendatarios cumplieron con el plazo convenido por las partes y el establecido en la ley para informar su deseo de que fuese entregado espontáneamente el local comercial alquilado.

20) De la situación expuesta no se advierten las infracciones procesales denunciadas, en tanto que la alzada tuvo a bien juzgar bajo el imperio de las reglas de derecho que conciernen a la valoración de la prueba, por lo que siendo ostensiblemente improcedentes se desestiman y se rechaza el presente recurso, partiendo de que no se retienen las vulneraciones alegadas.

21) En virtud del artículo 55.2 de la Ley núm. 2-23, no procede valoración alguna, respecto a las costas procesales, por haber incurrido en defecto la parte recurrida.

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 establecidas en la Constitución de la República; los artículos 10.3, 19, 21, 26, 28, 29, 55.2 y 93 de la Ley núm. 2-23, sobre Recurso de Casación, del 17 de enero de 2023.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Quality Dry Cleaner de los Santos, S. R. L. contra la sentencia núm. 1303-2023-SSEN-00036, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 31 de enero de 2023, según los motivos expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del procedimiento.

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

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.