SENTENCIA DEL 29 DE JUNIO DE 2022, NÚM. SCJ-PS-22-1948

Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís, del 26 de julio de 2021.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Puro Antonio Paulino Javier.
Abogado:	Lic. Wilfredo Enrique Morillo Batista.
Recurrida:	Yulia Duncan Restrepo.
Abogado:	Lic. Héctor de los Santos Medina.

Juez ponente: *Mag. Samuel Arias Arzeno.*

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 magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel A. Arias Arzeno, Vanessa E. Acosta Peralta 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 **29 de junio de 2022,** año 179.° de la Independencia y año 159.° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Puro Antonio Paulino Javier, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral número 023-005583-2, domiciliado y residente en la avenida Independencia esquina calle Tomás Morales, edificio Christopher I, apartamento número 9, primer nivel, de San Pedro de Macorís, quien se representa a sí mismo junto al abogado Wilfredo Enrique Morillo Batista, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral número 023-0007191-3, con estudio profesional abierto de manera permanente en la

misma dirección antes señalada y estudio *ad hoc* en ocasión de la presente instancia de casación en la calle Arzobispo Portes número 606, en el sector Ciudad Nueva, en esta ciudad.

En este proceso figura como recurrida, Yulia Duncan Restrepo, norteamericana, mayor de edad, soltera, portadora del pasaporte número 512644899 domiciliada y residente en 4301 NW 113 PL Doral, Florida 33178, Estados Unidos de Norte América, quien tiene como abogado constituido a Héctor de los Santos Medina, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral número 076-0004177-1, con estudio profesional abierto en la calle Primera, núm. 3, urbanización Don Polo, Verón, Punta Cana, provincia La Altagracia y domicilio *ad hoc* en el apartamento 1-D, edificio Judith, calle Francisco Prats Ramírez, núm. 12, ensanche Piantini, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 339-202l-SSEN-00450, dictada el 26 de julio de 2021, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo, copiado textualmente, establece lo siguiente:

"PRIMERO: Revoca la sentencia número 342-2018-SCIV-00010 de fecha 02/02/2018 dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de San Pedro de Macorís, por las razones que se hacen constar en la parte considerativa de esta decisión. SEGUNDO: Ordena la resiliación del contrato de alquiler, por falta de pago, y por vía de consecuencia el desalojo inmediato de Puro Antonio Paulino Javier del apartamento número 02, primer nivel del Condominio Christopher, sector Villa Velásquez, San Pedro de Macorís. TERCERO: Condena al señor Puro Antonio Paulino Javier, a pagar las costas del proceso, ordenando su distracción a favor del Doctor Héctor de los Santos Medina, quien hizo la afirmación correspondiente."

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

A) Constan los siguientes: a) el memorial depositado por la parte recurrente, en fecha 14 de octubre de 2021; b) el memorial de defensa depositado por la parte recurrida, en fecha 12 de noviembre de 2021 y c) el dictamen del procurador general adjunto, Edwin Acosta Suárez, de fecha 26 de enero de 2022, donde expresa que deja al criterio de esta Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación.

B) Esta sala, en fecha 23 de marzo de 2022, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia

comparecieron ambas partes, quienes leyeron sus conclusiones, quedando el expediente en estado de fallo.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como recurrente, Puro Antonio Paulino Javier y como recurrida, Yulia Duncan Restrepo; del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se verifica lo siguiente: a) en fecha 3 de abril de 2008, la recurrida actuando en calidad de arrendadora y el recurrente, actuando en calidad de inquilino, suscribieron un contrato de alquiler con relación a un inmueble propiedad de la primera; b) posteriormente la arrendadora interpuso una demanda en cobro de pesos, resciliación de contrato de alquiler y desalojo contra el inquilino pretendiendo el pago de la suma de RD$385,000.00, por concepto de alquileres vencidos entre los meses que van desde junio del 2013 a marzo del 2016; c) dicha demanda fue acogida por el Juzgado de Paz Ordinario de San Pedro de Macorís mediante sentencia civil núm. 342-2018-SCIV-00010 del 2 de agosto del 2018; d) en fecha 6 de octubre de 2020, la propietaria, actuando en calidad de cedente y la señora Diana Patricia Restrepo Nader, actuando en calidad de cesionaria, suscribieron un contrato de cesión de crédito mediante el cual la primera le cede a la segunda su acreencia contra el inquilino, ascendente a un monto de RD$1,414,000.00, por concepto de alquileres vencidos entre los meses que van desde el 3 de abril de 2013 al 3 de septiembre de 2020, el cual le fue notificado al inquilino por la cesionaria; e) el inquilino apeló la decisión dictada por el Juzgado de Paz invocando a la alzada que la demanda interpuesta por la propietaria era inadmisible por falta de calidad e interés porque ella había cedido el crédito reclamado a Diana Patricia Restrepo Nader, quien trabó varios embargos retentivos en su perjuicio procurando el cobro del crédito transmitido; f) el tribunal *a quo* modificó la sentencia apelada mediante la decisión ahora impugnada en casación.

2) El fallo recurrido se sustenta en los motivos que se transcriben textualmente a continuación:

> *"...7. Mediante la sentencia antes citada el Juez de primer grado hizo una correcta apreciación de los hechos y aplicación del derecho, en virtud del efecto devolutivo de la apelación, este Tribunal debe verificar los hechos de la demanda y examinar las pruebas depositadas nueva vez pues han sido depositados nuevos documentos que no fueron parte de la demanda principal, en ese sentido ha sido depositado un contrato de cesión de crédito de fecha 06/10/2020 legalizado por el Doctor Enrique Sosa Reynoso, notario público del municipio de San Pedro de Macorís en donde*

la señora Yulia Duncan Restrepo le cede a la señora Diana Patricia Restrepo Nader, la suma de RD$ 1,414,000.00 monto al que asciende la suma adeudada por el señor Puro Antonio Paulino Javier por concepto de pago de alquileres vencidos desde el 03/04/2013 hasta el 03/09/2020, en esas atenciones procede a revocar la sentencia número 342-2018-SCIV-00010 de fecha 02/02/2018 dictada por Juzgado de Paz Ordinario de San Pedro de Macorís, en el aspecto del pago de la suma de dinero a la señora Yulia Duncan Restrepo, pues esta no es la acreedora de la deuda sino la señora Diana Patricia Restrepo Nader y ponderar nuevamente los hechos y pruebas depositados en virtud de la demanda en resciliación de contrato, cobro de pesos y desalojo. 8. Conforme a las circunstancias de hecho y de derecho, indica que se trata de una demanda en resciliación de contrato, cobro de pesos y desalojo incoada por Yulia Duncan Restrepo en contra de Puro Antonio Paulino Javier, en esa tesitura se ha demostrado conforme a las pruebas aportadas, que la demanda ha sido incoada conforme a las disposiciones legales que rigen la materia y los alquileres vencidos y no pagados adeudados por concepto de alquileres vencidos. En ese mismo sentido, al instruir el presente proceso, la parte recurrida no ha demostrado por ante este tribunal de alzada, que pagó los meses que le adeuda, puesto que solo ha hecho valer una cesión de crédito a la señora Diana Patricia Restrepo Nader, en virtud del contrato de cesión de crédito de fecha 06/10/2020 legalizado por el Doctor Enrique Sosa Reynoso, notario público del municipio de San Pedro de Macorís. Que el hecho de que el arrendador haya cedido el crédito correspondiente mediante contrato de cesión de crédito no lo hace perder su calidad dentro del contrato de arrendamiento y, por tanto, su derecho de exigir la terminación del contrato cuando no se hayan verificado los pagos...”

3) El recurrente pretende la casación parcial y con envío de la sentencia impugnada, en sus ordinales segundo y tercero, y en apoyo a sus pretensiones invoca el siguiente medio de casación: **único:** insuficiencia de motivación de la decisión impugnada, falta de motivos, motivos vagos, violación del artículo 141 del código de procedimiento civil, falta de base legal.

4) En el desarrollo de su único medio de casación, el recurrente alega, en síntesis, que el tribunal *a quo* violó el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil porque no motivó suficientemente su decisión en cuanto a la falta de pago de los alquileres vencidos que fundamentaron la demanda en desalojo interpuesta por su arrendadora; que la alzada tampoco tomó en cuenta que el recurrente ya no era deudor de la

demandante puesto que ella había cedido su crédito a una tercera persona, desconociendo así que por efecto de dicho contrato su acreencia fue transmitida a la cesionaria.

5) La recurrida pretende que sea rechazado el presente recurso de casación y se defiende de los planteamientos de su contraparte alegando, en síntesis, que si bien es cierto que ella cedió su crédito por los alquileres vencidos entre los meses transcurridos entre el 3 de abril de 2013 y el 3 de septiembre de 2020, ella sigue siendo acreedora del inquilino por los alquileres vencidos a partir del 3 de septiembre de 2020 hasta la actualidad; que el inquilino nunca ha demostrado el pago de los alquileres vencidos y se niega a desocupar el inmueble alquilado por lo que el tribunal *a quo* obró conforme al derecho al ordenar su desalojo.

6) En ese sentido, es pertinente retener que la obligación de motivación impuesta a los jueces encuentra su fuente principal en el artículo 141 del Código de Procedimiento Civil y a su respecto han sido dictados diversos precedentes por parte de esta sala, los cuales han traspasado la frontera del criterio adoptado, al ser refrendados por el Tribunal Constitucional, al expresar que: "*La debida motivación de las decisiones es una de las garantías del derecho fundamental a un debido proceso y de la tutela judicial efectiva, consagradas en los artículos 68 y 69 de la Constitución, e implica la existencia de una correlación entre el motivo invocado, la fundamentación y la propuesta de solución; es decir, no basta con la mera enunciación genérica de los principios sin la exposición concreta y precisa de cómo se produce la valoración de los hechos, las pruebas y las normas previstas*"[107].

7) Del mismo modo, la Corte Interamericana de los Derechos humanos, en el contexto del control de convencionalidad, se ha pronunciado en el sentido de que "*el deber de motivación es una de las 'debidas garantías' incluidas en el artículo 8.1 para salvaguardar el derecho a un debido proceso". "[...] Es una garantía vinculada con la correcta administración de justicia [...] que protege el derecho [...] a ser juzgados por las razones que el Derecho suministra, y otorga credibilidad de las decisiones jurídicas en el marco de una sociedad democrática*"[108].

8) Además, ha sido juzgado por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia que: "*Por motivación debe entenderse aquella que el tribunal expresa de manera clara y ordenada, las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia, o, en otros términos,*

107 Tribunal Constitucional, núm. TC/0017/12, 20 febrero 2013.
108 Caso Apitz Barbera y otros vs. Venezuela, Sentencia de 5 de agosto de 2008. Serie C No. 182, párr. 78, y Caso Flor Freire vs. Ecuador. Sentencia de 31 de agosto de 2016. Serie C No. 315, párr. 182.

en la que el juez o los jueces explican las razones jurídicamente válidas o idóneas para justificar una decisión"[109].

9) En ese orden, al examinar el fallo criticado, se verifica que no adolece del déficit motivacional señalado por el recurrente, en vista de que la jurisdicción de fondo ordenó la resiliación del contrato de alquiler suscrito entre las partes ante el incontrovertido hecho de que la demandante ostentaba la calidad de arrendadora del inmueble ocupado por el demandado en su calidad de inquilino y tras haber constatado la falta de prueba sobre el pago de los alquileres vencidos.

10) En efecto, en nuestro marco jurídico el esquema probatorio tradicional se rige por las disposiciones del artículo 1315 del Código Civil, según el cual el que reclama la ejecución de una obligación debe probarla, configurándose la máxima jurídica que reza "*onus probandi incumbit actori*" (la carga de la prueba incumbe al actor); mientras que el que pretende estar libre, debe justificar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación, de lo que se desprende que cuando el demandado asume un rol activo, pasa a tener lugar la inversión de posición probatoria que se expresa en el adagio "*reus in excipiendo fit actor*". En ese sentido, esta Corte de Casación es de criterio que sobre las partes recae "no una facultad sino una obligación de aportar la prueba de los hechos que invocan"[110]; por lo tanto, una vez la demandante demostró la existencia del contrato de alquiler que contiene la obligación de pago reclamada era al inquilino a quien correspondía aportar la prueba de que su obligación se había extinguido por alguna de las causas admitidas por la ley, lo que no ocurrió en la especie.

11) Además, el hecho de que la arrendadora haya cedido el crédito reclamado exclusivamente con relación a los alquileres vencidos desde 3 de abril de 2013 y el 3 de septiembre de 2020, no la despojaba de su calidad e interés para reclamar la resciliación del contrato de alquiler y el desalojo del inmueble alquilado sustentándose en el incumplimiento del inquilino, ya que la sola circunstancia de que la arrendadora se haya visto compelida a acudir a la justicia para obtener el pago del alquiler evidencia la ruptura, de hecho, de la relación contractual entre las partes.

12) En adición a lo expuesto resulta que, conforme a lo establecido en los artículos 1709 y 1711 del Código Civil, el contrato de alquiler de un inmueble, constituye un subgénero del contrato de locación definido como: "*un contrato por el cual una de las partes se obliga a*

109 SCJ, 1.a Sala, núm. 76, 28 de julio de 2021, B.J. 1328.
110 SCJ, 1.a Sala, núm. 113, 29 de septiembre de 2021, B.J. 1330.

dejar gozar a la otra una cosa durante cierto tiempo, y por un precio determinado que ésta se obliga a pagarle", el cual constituye un contrato de ejecución sucesiva en el que el inquilino queda obligado a pagar el precio del alquiler durante todo el tiempo que permanezca ocupando el inmueble[111] de suerte que la cesión de parte de los alquileres debidos por el recurrente tampoco despojaba a la arrendadora de su calidad de acreedora por los alquileres generados y que puedan generarse hasta la efectiva desocupación y entrega del inmueble arrendado; en todo caso, cabe señalar que la cesión de crédito tuvo lugar después de la interposición de la demanda y de que esta fuera decidida en primer grado, por lo que no podía servir de sustento para desconocer en forma retroactiva la calidad con la cual la accionante inició el litigio.

13) En ese sentido, de la lectura integral de la sentencia impugnada, se desprende que, contrario a lo alegado, la corte apreció los hechos y pretensiones de la causa en su justa dimensión y con el debido rigor procesal y dotó su decisión de motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo y evidencian que dicho tribunal satisfizo los requerimientos de las normas y precedentes constitucionales relativos a la tutela judicial efectiva y al debido proceso y que hizo una correcta aplicación del derecho sustantivo que regula el caso juzgado, no incurriendo en ninguna de las violaciones que se le imputan, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede desestimar el medio examinado y rechazar el presente recurso de casación.

14) Al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrente al pago de dichas costas.

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 1, 4, 2, 5, 6, 7, 11, 13, 15, 65, 66 y 67 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08; 141 del Código de Procedimiento Civil; 1315, 1709 y 1711 del Código Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Puro Antonio Paulino Javier contra la sentencia civil núm. 339-202l-SSEN-00450, dictada el 26 de julio de 2021, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del

111 SCJ, 1.a Sala, núm. 122, 26 de abril de 2017, B.J. 1277.

Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a Puro Antonio Paulino Javier al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor de Héctor de los Santos Medina, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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