



SENTENCIA DEL 28 DE JULIO DE 2021, NÚM. 128

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, del 15 de noviembre de 2019.

Materia: Civil.

Recurrente: Cafetería Ralú, S.R.L.

Abogado: Dr. Yohan Manuel de la Cruz Garrido.

Recurrida: Antonietta Bono.

Abogados: Dr. Luis Ney Soto Santana, Licdos. Ney Aristóteles Soto Núñez y Manuel Enrique Castro Laureano.

Jueza ponente: Pilar Jiménez Ortiz.

#### 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 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 28 de julio de 2021, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Cafetería Ralú, S.R.L., sociedad comercial constituida y organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con su domicilio social ubicado en la calle Bahía esquina Juan Brito, distrito municipal de Bayahibe, municipio de San Rafael de Yuma, provincia La Altagracia, representada por su gerente, Raluca Zamfor, provista del pasaporte rumano núm. 051410472, domiciliada en el distrito municipal de Bayahibe, municipio de San Rafael de Yuma, provincia La Altagracia;

entidad que tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. Yohan Manuel de la Cruz Garrido, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0100920-1, con estudio profesional abierto en la calle Colón núm. 16, Centro, ciudad Salvaleón de Higüey, provincia La Altagracia, y ad hoc en la calle Danae núm. 19, sector Gazcue, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Antonietta Bono, titular del pasaporte italiano núm. YB4348728, antiguo YA0797308, residente en Italia, y domiciliada en la calle Juan Brito esquina La Bahía, plaza comercial Bayahíbe, distrito municipal de Bayahíbe, municipio San Rafael del Yuma, provincia La Altagracia, y domicilio ad hoc en la calle Cacinto Ignacio Mañón núm. 48, casi esquina Winston Churchill, edificio V&M, suite 309, de esta ciudad, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. Luis Ney Soto Santana y a los Lcdos. Ney Aristóteles Soto Núñez y Manuel Enrique Castro Laureano, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 026-0012563-3, 026-0110910-7 y 026-0126863-0, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la avenida PadreAbreu, edificio núm. 5, suite 102, condominio Matti Bisinó, La Romana.

Contra la sentencia civil núm. 335-2019-SSEN-00479, dictada el 15 de noviembre de 2019, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo copiado textualmente, es el siguiente:

PRIMERO: Rechaza el recurso de apelación interpuesto por la sociedad Cafetería Ralú, SRL., mediante el Acto No. 598-2019 del 11 de mayo del 2019, del ministerial Benjamín Ortega de la Cruz, de estrados del Juzgado Especial de Tránsito de Higüey, Sala No. 3, contra la sentencia No. 186-2019-SSEN-00507, emitida en fecha 29 de marzo de 2019, por la Cámara Civil y comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia y la señora Antonietta Bono, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia impugnada; SEGUNDO: CONDENA a la recurrente, al pago de las costas del proceso, con distracción a favor y provecho de los abogados que postulan por la recurrida quienes declararn estarlas abonando en su totalidad.

#### VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 27 de diciembre de 2019, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 31 de enero de 2020, mediante el cual la parte recurrida invoca sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 22 de junio de 2020, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

B) Esta sala, el 5 de febrero de 2021, 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 los abogados constituidos de ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado.

C) Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Cafetería Ralú, S.R.L., y como parte recurrida Antonietta Bono, verificándose del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere lo siguiente: a) las partes suscribieron un contrato de alquiler en fecha 30 de agosto de 2014, con una duración de 3 años y 3 meses, finalizando el 30 de noviembre de 2017, pactando que si una de ellas decidía no renovarlo en el término fijado, debía notificar a la otra por escrito con al menos 4 meses de anticipación; b) Cafetería Ralú, S.R.L. (inquilina) mediante acto núm. 465/2917, de fecha 27 de julio de 2017, le notificó a Antonietta Bono (propietaria) su deseo de renovar el referido contrato; mientras que esta última dio respuesta a su inquilina mediante el acto núm. 176/2017, de fecha 21 de agosto de 2017, informándole que no aceptaba los términos del acto notificado y que al término de la fecha indicada en el contrato quedaba rescindido de pleno derecho, intimándola a desocupar el inmueble alquilado; c) al no obtemperar la inquilina, la hoy propietaria, hoy recurrida, interpuso contra ella una demanda en rescisión de contrato de alquiler, desalojo y reparación de daños y perjuicios, la que fue acogida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Altigracia, mediante la sentencia civil núm. 186-2019-SS-00507, de fecha 29 de marzo de 2019, que declaró rescindido el contrato y ordenó el desalojo de la inquilina del inmueble alquilado; d) contra la indicada decisión la hoy recurrente, interpuso un recurso de apelación, procurando su revocación total, debido a que el contrato de alquiler fue renovado, ya que no se notificó en el plazo pactado, apelación que fue rechazada y confirmada la sentencia de primer grado, por la decisión hoy recurrida en casación.

La parte recurrente invoca, en sustento de su recurso, el siguiente medio de casación: único: mala y errada interpretación de la ley y la jurisprudencia; falta de motivos; desnaturalización de los medios de pruebas documentales presentados; desnaturalización de los hechos; errónea ponderación de los artículos 1183, 1139, 1134 y 1135 del Código Civil.

En el desarrollo de su único medio la parte recurrente arguye, en síntesis, que la corte a qua incurrió en los vicios denunciados, toda vez que la recurrida (propietaria) notificó su deseo de no renovar el contrato de alquiler faltando solo 3 meses para el término del contrato, contrario a lo pactado, lo que implica su renovación automática; que de haber analizado debidamente el contrato, la alzada hubiera concluido de manera distinta, sin embargo, en dos ocasiones indica que la referida notificación fue hecha en tiempo hábil, lo cual es completamente erróneo.

La parte recurrida defiende el fallo impugnado, alegando, en síntesis, que la corte tomó en consideración las pruebas aportadas, especialmente el contrato de alquiler y los actos núms. 465/2017 y 176/2017, contentivos de solicitud de renovación del contrato y respuesta de no renovación, respectivamente, siendo su decisión el resultado de su soberana apreciación de las pruebas sometidas; que al comprobar los hechos que formaron su convicción, la alzada reconoció correctamente que el contrato de inquilinato fue denunciado en tiempo hábil. Por tanto, no incurrió en los vicios denunciados.

Según consta en el fallo impugnado, la corte fundamentó su decisión, principalmente, de la valoración del contrato de alquiler suscrito en fecha 30 de agosto de 2014, entre Antonietta Bono y Cafetería Ralú, S. R. L., que en su cláusula octava establecía que este tendría una duración de tres (3) años y tres meses a contar de la fecha 01-09 del año 2014 al final del contrato a la fecha 30-11-2017 y que si una de las partes decide que no renovará el contrato al término fijado en éste, lo notificará a la otra parte por escrito con al menos cuatro (4) meses de anticipación. Asimismo, ponderó el acto núm. 176/2017, de fecha 21 de agosto de 2017, del ministerial Damián Polanco Maldonado, del que determinó que aun cuando la inquilina, ahora recurrente, notificó su interés en la renovación del contrato cuatro meses antes de la llegada del término, esto es, en el plazo

previsto por el contrato, esta propuesta fue rechazada oportunamente por la propietaria, Antonietta Bono, quien hizo valer su respuesta mediante acto núm. 465/2017, de fecha 27 de julio de 2017, del ministerial David del Rosario G., notificado tres meses antes de la llegada del término. Posteriormente, la alzada concluye que sería violatorio al derecho de propiedad de la señora Antonietta Bono mantener vigente un contrato de alquiler al cual las partes le pusieron un término, término que ha llegado y que además fue denunciado en tiempo hábil por la propietaria. Igualmente, adoptó las motivaciones del primer juez, en el sentido de que, con la demanda, la propietaria cumplió con todos los requisitos de la Ley; respetando los plazos, notificando sus intenciones de rescisión e interponiendo su demanda en el tribunal competente a los fines de que se le dé la oportunidad al demandado de defenderse.

Constituye el punto discutido la verificación de si el hecho de que la propietaria del inmueble denunciara su intención de dar término al contrato de alquiler en un plazo menor al consensuado por las partes en el contrato escrito, daba lugar a considerar la renovación tácita del contrato, contrario a lo interpretado por la corte. Al respecto, cabe destacar que, tal y como lo indica la parte recurrente, en virtud del artículo 1134 del Código Civil dominicano, las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe; de lo que se deriva que lo que ha sido pactado debidamente por las partes en la convención debe ser respetado por tratarse de las normas que rigen en contrato.

No obstante, lo anterior, se debe señalar que el alquiler se trata de una forma de desmembramiento del derecho de propiedad en que el inquilino no cuenta con derechos absolutos sobre el bien inmueble y que es por esto que la normativa vigente ha admitido diversas formas para que el propietario recupere la posesión del bien inmueble alquilado. En ese sentido, cuando es pactada la llegada del término del contrato, esto en ninguna medida limita los derechos y mecanismos legales con que cuenta el propietario del bien inmueble para recuperar la posesión del bien alquilado, pues de conformidad con el artículo 1135 del Código Civil, las convenciones obligan, no solo a lo que se expresa en ellas, sino también a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley dan a la obligación según su naturaleza.

En el caso concreto, la corte valoró que aunque la parte recurrida no otorgó el plazo previsto en el contrato previo a la llegada del término, en definitiva, cumplió con los requisitos de la norma al denunciar su deseo de poner término al contrato en un plazo razonable de 3 meses (90 días) y posteriormente procedió a interponer una demanda judicial en la que, para obtener una decisión favorable pasó un año y 8 meses, esto es, 583 días, aunado al hecho de que la inquilina tenía pleno conocimiento de que la propietaria del inmueble alquilado no deseaba la renovación, razonamiento que se corresponde con el criterio de esta sala, en virtud de lo señalado anteriormente.

En consecuencia, con el razonamiento señalado, la alzada no incurrió en los vicios que se denuncian, toda vez que derivó del análisis de los hechos del caso y de las piezas aportadas, como correspondía, que procedía mantener la sentencia primigenia. Por lo tanto, se impone el rechazo del medio analizado y, con ello, del recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley núm. 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas, 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; la Ley núm. 25-91, modificada por la Ley núm. 156-97; los artículos 44 y siguientes de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978; 1, 2, 5 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 11 de febrero de 2009; 131 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Cafetería Ralú, S.R.L., contra la sentencia civil núm. 335-2019-SSEN-00479, dictada el 15 de noviembre de 2019, por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Cafetería Ralú, S.R.L., al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Luis Ney Soto Santana y los Lcdos. Ney Aristóteles Soto Núñez y Manuel Enrique Castro Laureano, abogados de la parte recurrida, quienes afirman 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.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)