

SENTENCIA DEL 15 DE MARZO DEL 2006, No. 16

Sentencia impugnada: Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 28 de mayo de 1993.

Materia: Civil.

Recurrentes: Laudiceo A. Bautista Soldevilla y Lovesqui A. Bautista Soldevilla.

Abogados: Dres. Ramón Ivan Valdez Báez y Oscar M. Herasme M.

Recurrido: Willian Benjamín de Lemos Rivas.

Abogado: Dr. Ramón Santana Trinidad.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 15 de marzo de 2006.

Preside: Rafael Luciano Pichardo.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha dictado la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Laudiceo A. Bautista Soldevilla y Lovesqui A. Bautista Soldevilla, dominicanos, mayores de edad, casados, cédulas de identificaciones personales núms. 13318 y 11936, series 11, domiciliados y residentes en esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 28 de mayo de 1993, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 23 de agosto de 1993, suscrito por los Dres. Ramón Ivan Valdez Báez y Oscar M. Herasme M., abogados de la parte recurrente, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 23 de septiembre de 1993, suscrito por el Dr. Ramón Santana Trinidad, abogado de la parte recurrida, Willian Benjamín de Lemos Rivas;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 8 de marzo de 2006, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, jueces de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 18 de noviembre de 1998, estando presentes los jueces Néstor Contín Aybar, Fernando E. Ravelo de la Fuente, Máximo Puello Renville, Abelardo Herrera Piña, Octavio Piña Valdez, Federico Natalio Cuello López y Rafael Richiez Saviñón, asistidos del secretario general, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda en rescisión de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de alquileres, incoada por Willian Benjamín de Lemos Rivas contra Laudiceo A. Bautista Soldevilla y Lovesqui A. Bautista Soldevilla, el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, el 17 de octubre de 1991 dictó, una sentencia cuyo

dispositivo es el siguiente; **APrimero:** rechaza en todas sus partes las conclusiones vertidas por la parte demandada por los motivos expuestos; **Segundo:** Acoge conclusiones del acto; a) Condena a los señores Laudiceo A. Bautista Soldevilla y Lovesqui A. Bautista Soldevilla, al pago de la suma de RD\$9,999.00 (nueve mil novecientos noventinueve pesos con 00/100) por conceptos de las rentas del local ubicado en la Avenida Charles Summer núm. 21, correspondiente a los meses de enero hasta mayo del 1991 y los intereses legales vencidos hasta la fecha de la demanda; b) Condena a los señores Laudiceo A. Bautista Soldevilla y Lovesqui A. Bautista Soldevilla, al pago de los intereses legales de la dicha suma, a partir de la fecha de la demanda y hasta la desocupación real y efectiva del local alquilado; c) Ordena el desalojo inmediato del señor Laudiceo A. Bautista Soldevilla y/o cualquiera otra persona que ocupe el local alquilado; ch) Declara la sentencia ejecutoria provisional y sin fianza, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma; d) Condena a los señores Laudiceo A. Bautista Soldevilla y Lovesqui A. Bautista Soldevilla, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Licdo. Demetrio N. Volquez R., quien afirma estarlas avanzando en todas sus partes@; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo:

APrimero: Rechaza en todas sus partes el presente recurso de apelación, interpuesto por los Dres. Laudiceo A. Batista Soldevilla y Lovesqui A. Batista Soldevilla, por improcedente y mal fundado; **Segundo:** Ratifica en todas sus partes la sentencia núm. 768, de fecha 17 de octubre del año 1991, dictada por el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, por los motivos anteriormente expuestos; **Tercero:** Condena a las partes recurrentes, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Ramón Santana Trinidad, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad@;

Considerando, que de la lectura del memorial de casación se infieren los siguientes medios:

APrimero Medio: Desnaturalización de los hechos; **Segundo Medio:** Falta de ponderación de los documentos sometidos al tribunal@;

Considerando, que un análisis de los medios propuestos, reunidos para su examen por convenir a la solución del presente caso, la parte recurrente, en síntesis, alega, que la sentencia impugnada en sus considerandos, establece que los recurrentes incurrieron en falta respecto de la fecha en que debieron ejecutar el pago, sin embargo, dichos pagos fueron efectuados el día 4 de junio de 1991, tal y como lo demuestran los recibos de consignación que reposan en el expediente, y por ende, efectuados con anterioridad a la demanda interpuesta por el hoy recurrido, en fecha 13 de junio de 1991; que de esto se infiere una clara desnaturalización de los hechos y una falta casi absoluta de ponderación de los documentos que le fueron sometidos al tribunal en cuestión, toda vez que la propia sentencia objeto del presente recurso de casación reconoce y admite que al momento de haber sido interpuesta la demanda en cuestión todos los valores supuestamente adeudados habían sido efectivamente pagados, en razón de que la demanda es interpuesta en fecha 13 de junio de 1991, y la propia sentencia reconoce que la totalidad de los pagos, había sido efectuada el día 4 de junio de 1991, o sea, 9 días antes de haber sido incoada la demanda en desalojo por falta de pago; tales circunstancias hacen la demanda a todas luces temeraria e improcedente, pues a la fecha de su interposición todos los valores reclamados habían sido efectivamente pagados;

Considerando, que la sentencia impugnada, en sus motivaciones, las cuales tienden a justificar la confirmación de la sentencia de primer grado, expresa lo siguiente: @Que este

tribunal partiendo del estudio de los documentos aportados por las partes, así como de la sentencia evacuada por el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, objeto del presente recurso, ha comprobado que el tribunal de primer grado dictó conforme al derecho y justicia la sentencia recurrida, al haber comprobado la violación hecha por los señores Laudiceo A. Batista Soldevilla y Lovesqui A. Batista Soldevilla, al contrato de inquilinato suscrito entre estos y la hoy parte recurrida; que el tribunal de primer grado, fue específico a la hora de estatuir sobre la demanda de la cual fue apoderado, cuando este dice: Aconsiderando: que al tenor de lo pactado en el repetido contrato de inquilinato comercial en su cláusula núm. 4, el inquilino debió de pagar al propietario a partir del día 31 de enero del año 1990, la suma de mil novecientos ochenta pesos oro (RD\$1,980.00) suma ésta que no pagó hasta el día 4 de junio del año 1991, tal y como lo demuestran los recibos de consignación que reposan en el expediente@, que en tal sentido procede rechazar el presente recurso de apelación, por improcedente y mal fundado@; concluye la cita del fallo atacado;

Considerando, que la ponderación de los documentos de la litis es una cuestión de hecho exclusiva de los jueces del fondo, cuya censura escapa al control de la casación, siempre que en el ejercicio de dicha facultad no se haya incurrido en desnaturalización; que por ser la desnaturalización uno de los argumentos invocados por el recurrente, y ante el alegato de que la deuda no existía al momento de la demanda, procede ponderar en la medida en que la Corte a-qua, en el caso, estimó la validez de los ofrecimientos de pago realizados por el inquilino ahora recurrente y el valor liberatorio de los mismos;

Considerando, que según el contrato de arrendamiento intervenido entre los señores Willian Benjamín de Lemos Rivas y Laudiceo A. Bautista Soldevilla, en fecha 31 de enero del año 1987, el primero, alquiló al segundo, un local para uso de instalaciones comerciales y la primera planta del local constituido para oficinas, ubicados en el solar número diecisiete (17) de la manzana núm. 2501 del Distrito Catastral núm. 1, del Distrito Nacional, ubicado en la Avenida Charles Summer, con sus mejoras, comprometiéndose el arrendatario ahora recurrente a pagar RD\$1,500.00 pesos durante el primer año del contrato, la suma de RD\$1,650.00 pesos, durante el segundo año, y la suma de RD\$1,800.00 durante el tercer año; asimismo, las partes contratantes convinieron que la duración del contrato sería de tres años, y que, si al terminar ese lapso, ninguna de las partes hubiere denunciado la rescisión, el arrendatario se obligaba a pagar el valor del último mes de alquiler, más un recargo mensual de un 10% cada año, hasta tanto dicho contrato de alquiler no quedara definitivamente rescindido; que los valores que el arrendatario, al momento de la interposición de la demanda, había consignado en el Banco Agrícola de la República Dominicana, y pretendía que sean validados, eran las sumas contenidas en los recibos núm. 44381 de fecha 8 de febrero de 1991, correspondiente al pago del mes de enero del año 1991, el núm. 45474, del 1ro. de marzo de 1991, correspondiente al mes de febrero del año 2001; el núm. 47229, del 2 de abril de 1991, correspondiente al mes de marzo del 1991, el núm. 48957 del 2 de febrero de 1991, correspondiente al mes de abril del 1991, el núm. 50923, del 4 de junio de 1991, correspondiente al mes de mayo de 1991, todos con un valor de RD\$1,800.00 pesos mensuales, y el recibo núm. 52090, del 26 de junio de 1991, contentivo de completo correspondiente al 10% de la mensualidad de RD\$1,800.00, de los meses enero, febrero, marzo, abril y mayo de 1991 con un valor de RD\$900.00, a razón de una adición de RD\$180.00 por cada uno de los meses señalados;

Considerando, que de conformidad con el artículo 1258 del Código Civil, para que los ofrecimientos reales sean válidos, deben hacerse por la totalidad de la suma exigible, de las

rentas o intereses debidos, de las costas liquidadas y de una suma para las costas no liquidadas; que en el caso y según se desprende del contrato de alquiler, precedentemente citado la parte recurrente tenía la obligación de pagar a partir del 1ro. de febrero de 1990 la suma de RD\$1,980.00 pesos mensuales, por adicionársele el 10% del monto pagado en el año anterior (RD\$1,800.00 pesos mensuales en el año 1989), y a partir del 1ro. de febrero de 1991, dicho recurrente, tenía la obligación de pagar RD\$2,178.00 pesos mensuales, que es la suma que contiene el incremento del 10% en relación al año anterior;

Considerando, que tal y como constató la Corte a-qua, en sus consideraciones, cuando estimó Aque el inquilino debió de pagar al propietario a partir del día 31 de enero del año 1990, la suma de RD\$1,980.00 pesos mensuales, suma ésta que no pagó hasta el día 4 de junio del año 1991, tal y como lo demuestran los recibos de consignación que reposan en el expediente@, el recurrente no ofreció la totalidad de los valores adeudados, toda vez que la suma que debía de pagar del 1ro. de febrero de 1990 al 31 de enero de 1991 era de RD\$1,980.00 mensuales y del 1ro. de febrero de 1991 al 31 de enero de 1992, era a razón de RD\$2,178.00 mensuales, consignaciones que por estos valores no hizo, pues aún éste haber consignado en fecha 26 de junio de 1991 la cantidad de RD\$900.00 pesos, como completo a los meses de enero hasta mayo, esta no era la suma total que realmente adeudaba; que, la Corte a-qua, no incurrió en la no ponderación de documentos y desnaturalización de los hechos denunciados por la recurrente, sino que, entendió que los valores ofrecidos eran insuficientes, tal y como ha verificado esta Corte de Casación, en uso de su facultad de ponderación de los documentos cuando el vicio que se invoca es la desnaturalización; por tanto, los argumentos examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados y con ello el presente recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Laudiceo A, Bautista Soldevilla y Comps., contra la sentencia dictada por la Cámara de lo Civil y Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 28 de mayo de 1993, cuya parte dispositiva figura en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en favor del Dr. Ramón Santana Trinidad, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en su audiencia pública del 15 de marzo de 2006. Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglis Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado. Grimilda Acosta, Secretaria General. La presente sentencia ha sido dada, firmada y pronunciada por los señores Jueces que figuran al pie, en la audiencia pública del día, mes y año en ella expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.

www.suprema.gov.do