

SENTENCIA DEL 23 DE ENERO DEL 2008, No. 9

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 1ro. de noviembre de 2005.

Materia: Civil.

Recurrentes: Jesús Miguel Sánchez y Teresa Mateo.

Abogados: Dr. Agustín Mejía Ávila y Lic. Ramón Pina Pierrett.

Recurrida: Josefina Rosa Rojas.

Abogados: Dr. Miniato Coradín Vanderhors y Lic. Guillermo Ares Medina.

CAMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 23 de enero de 2008.

Preside: Margarita A. Tavares.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Jesús Miguel Sánchez y Teresa Mateo, dominicanos, mayores de edad, portadores respectivamente de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0013206-7 y 001-0014508-8, domiciliados y residentes en esta ciudad del Distrito Nacional, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 1ro. de noviembre de 2005, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Agustín Mejía Ávila y el Licdo. Ramón Pina Pierrett, abogados de la parte recurrente;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Dr. Antonio J. Pérez, abogado de la parte recurrida, Josefina Rosa Rojas;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República, el cual termina así: “En el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley núm. 3726, de fecha 7 del mes de abril del año 1962, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, dejamos al criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente recurso de casación”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 14 de febrero de 2006, suscrito por el Dr. Agustín Mejía Ávila y el Licdo. Ramón Pina Pierrett, 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 9 de marzo de 2006, suscrito por el Dr. Miniato Coradín Vanderhors y el Licdo. Guillermo Ares Medina, abogados de la parte recurrida, Josefina Rosa Rojas;

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 enero de 2008, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama al magistrado José E. Hernández Machado, juez de esta cámara, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 4 de octubre de 2006, estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Presidente; Eglys Margarita Esmurdoc, Margarita A. Tavares y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos de la secretario de esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, 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 cobro de alquileres y desalojo, incoada por Josefina Rosa Rojas contra Jesús Miguel Sánchez y Teresa Mateo, el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, dictó el 12 de octubre de 2004, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: “Falla: Sobre las conclusiones incidentales: Único: Rechaza la excepción de incompetencia de atribución, en razón de la materia, planteada por la parte demandada, por los motivos antes expuestos; sobre el fondo de la demanda: “**Primero:** Declara buena y válida la presente demanda, en cuanto a la forma, por haber sido interpuesta conforme al derecho; **Segundo:** En cuanto al fondo, acoge las conclusiones de la parte demandante, y en consecuencia condena a la parte demandada, Jesús Miguel Sánchez y Teresa Mateo a pagar de manera conjunta y solidaria a favor de la parte demandante, Josefina Rosa Rojas, la suma de once mil doscientos tres pesos con 92/100 (RD\$11,003.92), por concepto de la falta de pago del diez por ciento (10%), establecido en el contrato de alquiler suscrito por las partes, correspondiente al tiempo transcurrido desde el año 2002, hasta enero del año 2004; **Tercero:** Condena, además, a la parte demandada, Jesús Miguel Sánchez y Teresa Mateo, a pagar de manera conjunta y solidaria los intereses legales de la suma antes indicada, a favor de la parte demandante, Josefina Rosa Rojas, a partir de la fecha de la demanda en justicia y hasta la total ejecución de la presente sentencia; **Cuarto:** Declara la rescisión del contrato de alquiler intervenido entre Josefina Rosa Rojas (propietaria), Jesús Miguel Sánchez, (inquilino), y Teresa Mateo, (fiadora solidaria), en fecha 19 de noviembre del año 1993, sobre la casa núm. 2 de la calle Versalles, urbanización Jardines del Norte, de esta ciudad, en virtud de la falta cometida por el inquilino, al no pagar los valores antes indicados en los plazos convenidos; **Quinto:** Ordena el desalojo inmediato del señor Jesús Miguel Sánchez (inquilino), de la casa núm. 2, de la calle Versalles, urbanización Jardines del Norte, de esta ciudad, así como cualesquiera otras personas que estén ocupando el indicado

inmueble, a cualquier título que sea; **Sexto:** Condena a la parte demandada, Jesús Miguel Sánchez y Teresa Mateo, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del abogado Lic. Guillermo Ares Medina, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte; **Séptimo:** Ordena la ejecución provisional de la presente sentencia, sin prestación de fianza y no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma, pero de manera parcial, únicamente en la parte relativa al crédito adeudado”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: “**Primero:** Rechaza las conclusiones vertidas por el abogado de la parte intimante, referente a la incompetencia por los motivos expuestos, y en cuanto al fondo, por no haber probado que se encontraba liberado de su obligación principal; **Segundo:** Declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, interpuesto por el señor Jesús Miguel Sánchez y Teresa Mateo, mediante acto núm. 378/2004, de fecha dos (02) del mes de noviembre del 2004, instrumentado por el ministerial Juan Rafael Dominguez, ordinario de la Novena Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **Tercero:** En cuanto al fondo, confirma en todas sus partes la sentencia núm. 068-04-00874, de fecha doce (12) del mes de octubre del año 2004, dictada por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, en favor de la señora Josefina Rosa Rojas, por haberse hecho conforme a la ley; **Cuarto:** Condena a la parte recurrente los señores Miguel Sánchez y Teresa Mateo, al pago de las costas del proceso ordenando su distracción en provecho del licenciado Guillermo Ares Medina, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: **Primer medio:** Incompetencia; **Segundo medio:** Violación de la ley; **Tercer medio:** Exceso de poder; **Cuarto medio:** Violación de la ley y abuso de poder y al derecho de defensa; **Quinto medio:** Desnaturalización que origina la falta de base legal; **Sexto medio:** Falta de motivación;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación la parte recurrente alega en síntesis, que los demandantes hoy recurridos pretenden que se ordene el desalojo por una causa distinta a las establecidas en la ley pues se ha demandado ante el Juzgado de Paz el desalojo del señor Jesús Miguel Sánchez por no haber pagado éste supuestamente desde el año 2000 el aumento del diez por ciento del precio de alquiler, en violación al artículo 1ro. párrafo 2 del Código de Procedimiento Civil, pues el juzgado de paz solo es competente cuando la demanda se basa en la falta del pago total del alquiler, por lo que el asunto debió ser conocido por primera vez ante el tribunal de primer grado y no conocerlo este como tribunal de apelación;

Considerando, que con relación al medio precedentemente descrito, la Corte a-qua procedió a rechazar la excepción de incompetencia de atribución por tratarse la demanda introductiva de instancia de una demanda en desalojo por incumplimiento total de pago al tenor del aumento pactado en el contrato de alquiler de 1993; que en este sentido ha sido juzgado que la competencia de atribución de los jueces de paz para conocer de la demanda

en desalojo o en desahucio en materia de arrendamiento es excepcional, y le está atribuida expresamente por el artículo 1ro. párrafo 2º del Código de Procedimiento Civil; que al señalar dicho artículo que el juez de paz es competente para conocer de las demandas en rescisión de contrato de arrendamiento fundadas únicamente en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos, de las demandas en lanzamiento y desalojo de lugares, que sean consecuencia de aquellas y tratándose en la especie de la falta de pago del aumento del 10% anual del precio del alquiler convenido en el contrato, lo que envuelve la falta de pago del alquiler mismo, es obvio que el juzgado de paz resulta competente para conocer la demanda por ante el interpuesta; que al rechazar la Corte a-qua la solicitud de incompetencia que se le hiciera en base a la legislación precedentemente descrita, actuó conforme a derecho, sin incurrir en la violación denunciada, por lo que procede rechazar este primer medio de casación;

Considerando, que en su segundo y quinto medios de casación los cuales se reúnen para su examen por su estrecha vinculación, la parte recurrente sostiene que el contrato de inquilinato fue suscrito en fecha 19 de noviembre de 1993 y estaba supuesto a terminar un año después, lo que no ocurrió, por lo que se produjo la tácita reconducción, lo que quiere decir que el inquilino continuaba conservando su calidad y pagando lo mismo que estaba pagando hasta ese momento; que al no avocarse las partes a suscribir un nuevo contrato que supliera el anterior, la relación entre ambos se regiría en virtud del artículo 1738, esto es, por lo que acuerden de manera verbal, en tal virtud, es fácil deducir que el propietario y el inquilino se habían puesto de acuerdo en una serie de cosas, sobre todo en el precio, el que hasta la fecha sigue pagando de manera puntual el inquilino; que si el propietario no estaba de acuerdo en esto último, no debió aceptarle el pago y ejercer las acciones que la ley pone a su disposición; que el propósito de la demandante es que el inquilino le desocupe el inmueble pues así se lo ha manifestado en varias ocasiones;

Considerando, que sobre los alegatos presentados por el recurrente en su segundo y quinto medios de casación reunidos, el Tribunal a-quo sostuvo que “ la demanda primitiva versa sobre el reclamo del 10% del aumento sobre el precio del alquiler que expresamente habían estipulado las partes, es decir, que llegado el término del cumplimiento contractual anualmente sobre el precio convenido operaba el 10%, siendo parte integral dicho aumento sobre el precio que regirá el alquiler el inmueble, ya que lo acordado y consensuado entre las partes es ley, al tenor del artículo 1134 del Código Civil”; que, continua expresando dicho tribunal, el era del criterio de que “el aumento del precio del alquiler forma parte esencial del contrato de locación, lo cual evidencia que aunque el inquilino ha realizado los pagos referentes al precio que se regían desde el año 2002, por la suma de RD\$4,446.00, ha venido en incumplir parte de su obligación principal, tal como lo señala el artículo 1728 del indicado código, que es la de pagar el la forma y plazo convenido”;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de la documentación a la que ella se refiere esta Suprema Corte de Justicia ha podido verificar, que ciertamente, tal como

lo estableciera el Tribunal a-quo en su decisión, las partes habían convenido mediante contrato firmado el 19 de noviembre de 1993, el cual se anexa al expediente de la casación, que el alquiler convenido a razón de RD\$2,800.00 mensuales, tendría anualmente un aumento del 10%; que habiendo comprobado el Tribunal a-quo que dicho inquilino desde el año 2002, incumple con su obligación de pago del aumento del 10% del precio convenido y en ese sentido rechazar el recurso de apelación ante el interpuesto, actuó correctamente, toda vez que el no pago del aumento convenido entre las partes constituye una falta de pago del precio del alquiler, aun cuando el inquilino se encontrara pagando puntualmente el precio original, pues éste no puede pretender que se le excluyera el aumento estipulado el cual efectivamente formaba parte del contrato de incumplimiento, por lo que los medios examinados carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Considerando, que en su tercer medio de casación la recurrente alega que el juez apoderado del recurso de apelación al confirmar la sentencia de primer grado violó la regla de que los jueces no pueden fallar ni ultra ni extra petita, toda vez que la parte recurrida no solicitó la rescisión del contrato de alquiler, prerequisite para ordenar el desalojo del inquilino que no puede ser suplido de oficio por el tribunal, que al no poder rescindir el tribunal el contrato, por no habersele pedido, no podía ordenar el desalojo del inquilino;

Considerando, que contrario a lo indicado por la parte recurrente en su tercer medio de casación, el Tribunal a-quo no incurrió en la violación por él denunciada, toda vez que éste apoderado del recurso de apelación sobre la sentencia dictada por el Juez de Paz producto de la demanda en desalojo ante el interpuesta, procedió, luego de contestar los puntos de dicho recurso, a confirmar la sentencia antes impugnada haciendo suyas las consideraciones establecidas por ante dicho juez; que lógicamente, habiendo solicitado el propietario en su demanda el desalojo del inquilino implicativo de una solicitud de resiliación del contrato de alquiler, y habiendo sido concedido el mismo por el juez de primer grado, al confirmarse la sentencia por ante el Tribunal a-quo, éste no tenía necesidad de hacer un pronunciamiento específico sobre el desalojo ya ordenado por el juez de paz, por lo que el medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando, que en su cuarto medio de casación el recurrente sostiene que la demandante no cumplió con uno de los requisitos indispensables para el conocimiento de la demanda que es el depósito de la certificación de declaración del catastro nacional lo que constituye un medio de inadmisión que aunque no fue presentado al tribunal este debió ponderarlo por tratarse de una formalidad de orden público;

Considerando, que la misma parte recurrente señala en su memorial de casación, que el medio antes descrito no fue presentado por ella ante el tribunal a-quo; que si bien es verdad que dicho tribunal debió pronunciarse sobre la inadmisibilidad en virtud del artículo 55 de la ley 317, ello es a condición de que la cuestión le haya sido sometida previamente; que ante la afirmación hecha por el recurrente y dado que el Tribunal a-quo no fue puesto en condiciones de decidir al respecto, procede desestimar el medio de casación ante descrito,

por tratarse, como se ha visto, de un medio no invocado ante el juez de lo principal y por tanto nuevo en casación;

Considerando, que en su sexto medio de casación la parte recurrente alega que la sentencia impugnada carece de motivos suficientes que justifiquen las razones por las cuales el Tribunal a-quo tomó tan desacertada decisión, razón por la cual la sentencia impugnada debe ser casada;

Considerando, que contrario a lo afirmado por el recurrente en su sexto medio de casación, el Tribunal a-quo, al confirmar la sentencia por ante el impugnada lo hace mediante una motivación suficiente y pertinente, lo que ha permitido a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley; que en tal virtud, procede desestimar por infundado el presente medio y con ello, el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Jesús Miguel Sánchez y Teresa Mateo, contra la sentencia dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 1ro. de noviembre de 2005, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor del Dr. Miniato Coradin Vanderhors y el Licdo. Guillermo Ares Medina, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 23 de enero de 2008, años 164º de la Independencia y 145º de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys 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.