

SENTENCIA DEL 8 DE JULIO DE 2009, NÚM. 28

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 15 de julio de 1992.

Materia: Civil.

Recurrente: Elpidio Antonio Castillo García.

Abogado: Lic. José Roberto Félix M.

Recurrido: Pascual Eladio Cabrera González.

Abogado: Dr. Francisco García Rosa.

CÁMARA CIVIL

Casa

Audiencia pública del 8 de julio de 2009.

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, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Elpidio Antonio Castillo García, dominicano, mayor de edad, soltero, abogado, portador de la cédula de identificación personal núm. 6949, serie 48, con domicilio de elección en el bufete de su abogado ubicado en la casa núm. 354 de la calle Arzobispo Nouel, de esta ciudad, contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 15 de julio de 1992, 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 10 de septiembre de 1992, suscrito por el Licdo. José Roberto Félix M., abogado del 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 24 de septiembre de 1992, suscrito por el Dr. Francisco García Rosa, abogado del recurrido, Pascual Eladio Cabrera González;

Vista la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997 y los artículos 1, 20 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Visto el auto dictado el 10 de junio de 2009, 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 31 de agosto de 1994, estando presente los Jueces Fernando E. Ravelo de la Fuente, Leonte R. Alburquerque Castillo, Federico N. Cuello López y Ángel Salvador Goico Morel, asistidos del Secretario General 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, interpuesta por Pascual Eladio Cabrera González contra Elpidio Antonio Castillo García, el Juzgado de Paz de la Sexta Circunscripción del Distrito Nacional, dictó el 11 de junio de 1991, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente; “**Primero:** Se rechaza la presente demanda en cobro de alquileres por el señor Pascual Eladio Cabrera González, por intermedio de su abogado, Dr. Francisco García Rosa, contra el señor Elpidio Antonio Castillo García, inquilino de la casa núm. 4 de la manzana F, urbanización Los Amarap 1, de esta ciudad por improcedente y mal fundada; **Segundo:** Se condena a la parte demandante señor Pascual Eladio Cabrera González, al pago de las costas con distracción a favor de la parte demandada representado por el Dr. Sebastian Cesar Castillo García; **Tercero:** Comisiona al Ministerial Cesar A. Romero, Alguacil Ordinario del Tribunal Especial de Tránsito del Distrito Nacional, para que notifique la presente sentencia”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó el 15 de julio de 1992 la sentencia ahora impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: “**Primero:** Se rechazan, las conclusiones presentadas en audiencia por la parte recurrida señor Elpidio Antonio Castillo García, por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal; **Segundo:** Se declara, regular y válido en cuanto a la forma y justo en el fondo el presente recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el Juzgado de Paz de la Sexta Circunscripción del Distrito Nacional; **Tercero:** Se revoca en todas sus partes la sentencia No.143 de fecha 11 de junio del año 1991 dictada por el Juzgado de Paz de la Sexta Circunscripción del Distrito Nacional; **Cuarto:** Se declara, rescindido el contrato de locación o inquilinato intervenido entre las partes: Pascual Eladio Cabrera González y Elpidio Antonio Castillo García, con relación a la casa núm. 4 de la manzana F, Urb. Hamarap 1 del D.N; **Quinto:** Se ordena, el desalojo inmediato del señor Elpidio Antonio Castillo García, de la casa No. 4 de la manzana F, Urb. Hamarap 1, del D.N., o de cualquier otra persona física o moral, que la ocupe, bajo el título que fuere al momento de la ejecución de dicho desalojo; **Sexto:** Se condena, al señor Elpidio Antonio Castillo García, al pago de la suma de cinco mil cien pesos oro (RD\$5,100.00) que le adeuda al señor Pascual Eladio Cabrera González, por concepto de 17 meses de renta vencidos y dejados de pagar, a razón de trescientos pesos (RD\$300.00) cada mes, más todos los meses que pudiesen vencerse en el transcurso del presente procedimiento, más los intereses legales de la suma computada a partir de la fecha de la demanda; **Séptimo:** Se condena, al señor Elpidio Antonio Castillo García, al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho del Dr.

Francisco García Rosa, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **Octavo:** Se Ordena la ejecución provisional y sin fianza de la sentencia que intervenga, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma”;

Considerando, que en su memorial, la parte recurrente propone los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación de los artículos 50 de la Ley núm. 6186, de fecha 12 de febrero de 1963 (Ley de Fomento Agrícola) y del artículo 199 de la Ley núm. 1542 de fecha 11 de octubre de 1947 (Ley de Registro de Tierras); **Segundo Medio:** Falta u omisión de estatuir (violación del Art. 141 del Código de Procedimiento Civil); **Tercer Medio:** Falta de motivos y base legal”;

Considerando, que en el desarrollo del primero, segundo y tercer medios de casación los cuales se examinan conjuntamente por su vinculación, alega en síntesis el recurrente, que el Juzgado de Paz de la Sexta Circunscripción del Distrito Nacional, apoderado de la demanda en desalojo y cobro de alquileres rechazó la demanda luego de comprobar que al momento de la celebración de la audiencia, el inquilino y actual recurrente había cumplido con las disposiciones del artículo 12 del Decreto 4807 de 16 de mayo de 1959 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, al depositar en el Banco Agrícola de la República Dominicana, a favor del actual recurrido los valores adeudados correspondientes a los alquileres vencidos relativos a los meses noviembre y diciembre de 1990 y enero, febrero y marzo de 1991, a razón de RD\$ 300.00 pesos; que la jurisdicción a-qua al revocar la referida sentencia incurrió en una evidente violación a los textos legales citados, toda vez que en los escasos, falsos y erróneos motivos que contiene el fallo impugnado, se limitó a analizar una oferta real de pago seguida de consignación hecha por el actual recurrente al recurrido y/o Central de Créditos, S.A, y en una falsa y caprichosa interpretación y análisis de esa oferta real de pago, se fundamentó para revocar la sentencia dictada por el juzgado de paz; que en el hipotético caso de que dicha oferta real de pago tuviera alguna incidencia en la presente litis es preciso aclarar, que la demanda introductiva se limitaba al cobro de cinco mensualidades (noviembre, y diciembre de 1990 y enero, febrero y marzo de 1991), dinero que fue depositado en el Banco Agrícola antes de notificarse la referida oferta real de pago y además, que dicha oferta fue hecha a la persona, institución o compañía que tenía calidad para recibir el pago de los alquileres, ya que había pagado múltiples mensualidades a la Central de Crédito S.A, a quien fue hecha la oferta real de pago, y jamás le fue notificado ni se le puso en conocimiento por ningún medio de que la Central de Crédito, S.A, había dejado de ser la administradora de ese inmueble, hecho que tampoco fue probado ante los jueces del fondo;

Considerando, que, según se extrae del fallo impugnado, el juez a-quo justificó la revocación de la sentencia apelada en base a la motivación siguiente “ que el señor Elpidio Antonio Castillo García, pagó en el Banco Agrícola de la República Dominicana, pero ese pago había sido ofertado en manos de un tercero (penitus-extranei) en este caso Central de Créditos, S.A, y nunca en manos de las dos únicas personas con calidad para recibir pagos y

extender recibo de descargo, ya que el legislador ha establecido que dos personas pueden recibir ofrecimientos reales de pago y ante su negativa, consignarlo en el tesoro público; (...) que para ofertar válidamente en la especie, además de las otras formalidades legales, el señor Elpidio Antonio Castillo García debió hacerlo en manos del señor Pascual Eladio Cabrera González, en su calidad de propietario y en su defecto, en manos del Dr. Francisco García Rosa, en su calidad de abogado de éste y administrador del inmueble”;

Considerando, que el artículo 12 del Decreto núm. 4807 dispone que “los inquilinos de casas que hubieran sido demandados en desahucios por falta de pago de alquileres tendrán oportunidad para cubrir al propietario la totalidad de la suma adeudada, más los gastos legales, hasta el momento en que deba ser conocida en audiencia la demanda correspondiente. En estos casos los jueces deben sobreseer la acción, cuando comprueben que el inquilino ha puesto a disposición del propietario el total de los alquileres y los gastos adeudados, y que éste se ha negado a recibirlos”;

Considerando, que según alega el recurrente, alegato que ha sido corroborado por el recurrido en su memorial de defensa y que fue constatado por la jurisdicción a-qua según se extrae del fallo impugnado, el actual recurrente y demandado en desalojo consignó en el Banco Agrícola de la República Dominicana, antes de que el Juzgado de Paz celebrara la audiencia en que sería conocida la demanda, el depósito de una suma ascendente a los alquileres vencidos según consta en la certificación emitida por la referida entidad, en la cual se hace constar que el señor Elpidio Antonio Castillo, consignó a favor del señor Pascual Cabrera y/o Central de Créditos, S.A., la suma de RD\$ 7,500.00 por concepto de los meses que inician desde noviembre de 1990 hasta noviembre de 1992, a razón de RD\$ 300.00 pesos;

Considerando, que el tribunal apoderado de una demanda en desalojo por falta de pago de alquileres deberá, según establece el artículo 13 del Decreto núm. 4807, sobreseer el conocimiento de la demanda si comprueba que el inquilino, previó a conocerse la audiencia del desalojo, cumplió con el pago de los alquileres en la forma señalada en el artículo precedente, sin supeditar dicho texto legal la validez de los pagos efectuados por el inquilino, como erróneamente lo consideró la jurisdicción a-qua, a la existencia previa de una oferta real de pago, sino que basta que compruebe que al momento de la audiencia éste se encontraba al día en el pago; que además, según pone en evidencia el fallo impugnado, el demandado en desalojo y recurrido ante la jurisdicción a-qua en el momento de la celebración de la audiencia en ocasión del recurso de apelación, ofreció pagar los alquileres vencidos los cuales, según expresó ante la jurisdicción a-qua, estaban consignados en el Banco Agrícola de la República Dominicana a favor del recurrente y demandante en desalojo;

Considerando, que la jurisdicción a-qua incurrió en un evidente desconocimiento del artículo 12 del Decreto 4807 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios del 16 de mayo de 1959, toda vez que no obstante haber constatado que el hoy recurrente aportó la

prueba, mediante la presentación de los recibos de pago de alquileres y la certificación emitida por el Banco Agrícola de la República Dominicana, de haber pagado antes de que la jurisdicción de primer grado conociera la demanda en desalojo los alquileres adeudados al actual recurrido, así como también comprobó, según se extrae del fallo impugnado, que al momento de la audiencia ante el tribunal a-quo ofertó el pago mediante consignación de dichos alquileres, condicionó la validez de dichos pagos a la notificación previa de una oferta real de pago hecha al actual recurrido, oferta que aún no ser exigida por el texto legal citado, fue efectuada por el recurrente, razón por la cual procede casar el fallo impugnado;

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Cuarta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el 15 de julio de 1992, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo, y envía el asunto por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Condena a la parte recurrida al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del Licdo. José Roberto Feliz M, abogado de la parte recurrente, quien afirma 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 8 de julio de 2009, años 166° de la Independencia y 146° 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.

www.suprema.gov.do