

SENTENCIA DEL 19 DE AGOSTO DE 2009, NÚM. 32

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, del 15 de septiembre de 1994.
Materia: Civil.
Recurrente: José Perera Acta.
Abogado: Dr. José Emilio León Sasso.
Recurrido: Inversiones Prietey, S.A.
Abogado: Dr. Elías Nicasio Javier.

CÁMARA CIVIL

Rechaza

Audiencia pública del 19 de agosto 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 José Perera Acta, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0027278-4, domiciliado y residente en la casa núm. 149, de la calle Independencia de San Pedro de Macorís, contra la sentencia dictada en atribuciones civiles por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, del 15 de septiembre de 1994, 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 27 de septiembre del 1994, suscrito por el Dr. José Emilio León Sasso, abogado del recurrente, en el cual se invoca el medio de casación que se indica más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 13 de octubre de 1994, suscrito por el Dr. Elías Nicasio Javier, abogado de la recurrida Inversiones Prietey, S.A.;

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 10 de julio de 2009, 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 las Leyes núms. 684 de 1934 y 926 de 1935;

La CORTE, en audiencia pública del 1º de abril de 1998 estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y Julio Genaro Campillo Pérez, asistidos del Secretario General de la Suprema Corte de Justicia, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: **a)** en ocasión de una demanda civil en rescisión de contrato, desalojo y cobro de pesos incoada por Inversiones Prietey, S.A., contra José Perera Acta, el Juzgado de Paz del Municipio de San Pedro de Macorís dictó el 26 de mayo del año 1994, una sentencia que en su dispositivo expresa: “**Primero:** Que debe sobreseer, como en efecto sobresee el conocimiento del presente caso”; **b)** que sobre recurso de apelación intentado contra esa decisión, la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, en su condición de jurisdicción de alzada, rindió el 15 de septiembre de 1994, el fallo hoy impugnado, cuyo dispositivo dice así: “**Primero:** Declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por Inversiones Prietey, S.A., en contra de la sentencia civil núm. 30-94 de fecha 26 de mayo del año 1994, por haber sido introducido en la forma y plazo establecido en la ley; **Segundo:** En cuanto al fondo de dicho recurso, se confirma la sentencia recurrida, en cuanto al aspecto de que están prescritos el cobro de los alquileres de los meses que van desde enero de 1990 hasta febrero de 1991, ventajosamente en favor del recurrido, y por lo tanto se declaran prescritas tales mensualidades, y se declara no ha lugar la persecución iniciada por la recurrente en cuanto a ese aspecto se refiere; **Tercero:** Se rechazan las demás conclusiones de la parte recurrida, por improcedente y mal fundadas en derecho; **Cuarto:** Se revoca la sentencia objeto del presente recurso en cuanto al aspecto del sobreseimiento que fuera ordenado mediante la misma, declarándose por la presente sentencia irregular, improcedente y mal fundada en derecho, así como contraria a la ley de oferta real de pago intentada por el señor José Perera Acta; **Quinto:** En consecuencia y en el ejercicio de la facultad de avocación otorgada a los jueces de la apelación, mediante el artículo 473 del Código de Procedimiento Civil, esta Cámara decide avocar al fondo del presente proceso, y por tanto se ordena lo siguiente: **a)** La rescisión de contrato de alquiler intervenido entre Inversiones Prietey, S.A., y el señor José Perera Acta, por falta de pago de éste último; **b)** Condena al señor José Perera Acta a pagar a favor de la recurrente las mensualidades comprendidas entre los meses que van desde marzo de 1991 hasta agosto de 1994, a razón de ciento veinticinco pesos mensuales (RD\$125.00); **c)** Condena al recurrido a pagar a favor del recurrente los intereses legales sobre el monto que resulte de dicha suma a partir de la fecha de la demanda original introductiva de instancia hasta la ejecución de la presente sentencia; **d)** Se ordena el desalojo inmediato del señor José Perera Acta, así como también de cualquier otra persona, que bajo cualquier título ocupe la

misma, de la casa marcada con el núm. 1 de la calle Carlos Ordóñez de esta ciudad de San Pedro de Macorís, que actualmente ocupa en calidad de inquilino; **e)** Se ordena la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que en contra de la misma se interponga; **Sexto:** Se condena a la parte recurrida, el señor José Perera Acta, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Elías Nicasio Javier, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente propone, en apoyo de su recurso, el medio único de casación siguiente: “Violación de los artículos 12 y 13 del Decreto 4807, del 16 de mayo de 1959 sobre el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y falta de base legal”;

Considerando, que la Suprema Corte de Justicia para casos como este en que ni el Juzgado de Paz como tribunal de primer grado, ni el Juzgado de Primera Instancia apoderado del recurso de la apelación resultaban competentes, estima necesario disponer en interés de la justicia, que, si bien la violación a una regla de competencia de atribución por ser de orden público, puede ser pronunciada de oficio por ante la Corte de Apelación y ante la Corte de Casación, en la especie, no obstante ser la demanda de que se trata competencia de atribución en primer grado del juzgado de primera instancia, al tratarse de una demanda en desahucio cuya causa no es la falta de pago de alquileres y consecuentemente en segundo grado de una Corte de Apelación, al no ser dicha circunstancia denunciada en ningún grado de jurisdicción, la incompetencia no debe ser pronunciada de oficio ante esta Corte;

Considerando, que en el único medio planteado, el recurrente se refiere, en resumen, a que “la violación cometida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís consiste en que el inquilino representado por su abogado en la audiencia del 21 de mayo de 1994, por ante el Juzgado de Paz del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís depositó el monto de los alquileres vencidos hasta el mismo día de la audiencia más los gastos que se hubiesen causado hasta ese momento”;

Considerando, que, en relación con los agravios denunciados en sus medios por el recurrente, el tribunal a-quo expuso en el fallo atacado que “el recurrido hizo una oferta real de pago por ante el juez de primer grado, a favor del recurrente, por los alquileres de cinco mil cien pesos (RD\$5,100.00), por concepto de los pagos de alquileres que van desde los meses de marzo de 1991 hasta marzo de 1994, más los gastos y honorarios del procedimiento; que para que una oferta real de pago sea regular y válida ella debe contener oferta de todo lo principal adeudado, intereses moratorios y gastos y honorarios profesionales; que el intento de oferta real de pago hecho por el recurrido ante el juez a-quo, no reiterado ni actualizado ante esta cámara no reúne las condiciones, es decir, que el recurrido no le ha ofertado al recurrente las mensualidades vencidas y no pagadas hasta el presente momento, ni los demás accesorios de derecho de la misma; que por tanto, en esas condiciones, la oferta real de pago hecha en la forma indicada es totalmente irregular, y debe ser rechazada”;

Considerando, que, en efecto, el artículo 12 del Decreto No. 4807 de 1959, se expresa del

modo siguiente: “Los inquilinos de casas que hubieran sido demandados en desahucios por falta de pago de alquileres, tendrán oportunidad de 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 alquileres y los gastos adeudados, y que éste se ha negado a recibirlos”;

Considerando, que la sentencia impugnada hace constar que en la audiencia celebrada ante el juzgado de paz, el actual recurrente, ofreció al propietario del inmueble valores por concepto de alquileres adeudados; que el monto ofrecido por el inquilino, no abarcaba la totalidad de los valores adeudados, ni fue seguido de la correspondiente consignación, razones por las cuales, el juzgado de primera instancia acogió el recurso de apelación interpuesto por el propietario, revocó la sentencia, y en consecuencia, rechazó la oferta real de pago, por no reunir las condiciones exigidas por la ley, que, en consecuencia, el medio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado, y por todo ello rechazado el presente recurso de casación.

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por José Perera Acta contra la sentencia dictada el 15 de septiembre de 1994, en atribuciones civiles por la Cámara la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, cuyo dispositivo ha sido copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas procesales, con distracción de las mismas en favor del Dr. Elías Nicasio Javier, quien afirma estarlas avanzando 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 la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 19 de agosto de 2009, años 166º de la Independencia y 147º de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, 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