

## SENTENCIA DEL 28 DE OCTUBRE DE 2009, NÚM. 51

Sentencia impugnada: Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, del 12 de marzo de 1996.  
Materia: Civil.  
Recurrente: Francisco Brea.  
Abogados: Licdos. Rosario Bachá y Máximo Manuel Correa R.  
Recurridos: Danilda Báez Vda. Heredia y compartes.  
Abogados: Dr. Rafael Rodríguez Lara y Lic. Jorge Rodríguez Pichardo.

### CÁMARA CIVIL

*Rechaza*

Audiencia pública del 28 de octubre de 2009.

Preside: José E. Hernández Machado.

## 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 Francisco Brea, dominicano, mayor de edad, domiciliado y residente en la calle Máximo Gómez, núm. 61, de la ciudad de Baní, provincia Peravia, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia el 12 de marzo de 1996, 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, el cual establece: “Dejar a la Soberana apreciación de la Suprema Corte de Justicia, la solución del asunto de que se trata”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia el 22 de mayo de 1996, suscrito por los Licdos. Rosario Bachá y Máximo Manuel Correa R., abogados del recurrente, en la 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 del 15 de julio de 1996, suscrito por el Dr. Rafael Rodríguez Lara y el Lic. Jorge Rodríguez Pichardo, abogados de los recurridos Danilda Báez Vda. Heredia, Ángel Rodolfo Heredia Báez, Enma Beatriz Heredia Báez, Carmen Celenia Heredia, Josefina E. Heredia Báez e Ignacio Ladislao Heredia Báez;

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 15 de septiembre de 2009, por el magistrado Rafael Luciano Pichardo, Presidente de la Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados 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 28 de octubre de 1998 estando presente los jueces Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc y Margarita A. Tavares, asistidos de la Secretaria de la 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 desalojo y cobro de pesos intentada por Danilda Báez vda. Heredia y comp. contra Francisco Brea, el Juzgado de Paz del Municipio de Baní dictó el 2 de noviembre de 1995, una sentencia cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se acoge como buena y válida la presente demanda en desalojo interpuesta por la señora Danilda Báez vda. Heredia y comp. contra el señor Francisco Brea; **Segundo:** En cuanto al fondo se ordena el sobreseimiento de la demanda; **Tercero:** Se condena al señor Francisco Brea, al pago de las costas civiles y penales”; b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino la sentencia ahora impugnada con el siguiente dispositivo: **“Primero:** Se declara, regular el presente recurso de apelación tanto en su forma como en el fondo; **Segundo:** Se revoca, en todas sus partes la sentencia núm. 22 de fecha 2 de Noviembre del año 1995, dictada por el Juzgado de Paz del Municipio de Baní, mediante la cual se ordenó el sobreseimiento de la demanda anunciada, en razón de que la misma ha violado los artículos 12 y 13 del decreto núm. 4807 del 16 de mayo de 1959; **Tercero:** Se ordena la rescisión del contrato de inquilinato intervenido entre los requerientes y el señor Francisco Brea, por falta de pago de los alquileres correspondientes a los meses de agosto y septiembre del año 1995; **Cuarto:** Se condena al señor Francisco Brea, en su calidad de inquilino, a pagarle a los requerientes la suma de mil doscientos pesos (RD\$1,200.00), por concepto de alquileres vencidos y de los que vencerán, más los intereses legales, a partir de la fecha del acto introductivo de la demanda, o sea, desde el día 2 de octubre del año 1995; **Quinto:** Se ordena la ejecución provisional y sin fianza de la sentencia a intervenir, no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma; **Sexto:** Se condena al señor Francisco Brea, al pago de las costas y honorarios profesionales, con distracción en provecho del Dr. Rafael Rodríguez Lara, y el Lic. Jorge Rodríguez Pichardo, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que el recurrente sustenta en el desarrollo de su recurso de casación los siguientes medios de casación: **“Primer Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa; **Segundo Medio:** Falta de base legal”;

Considerando, que el recurrente sustenta en sus dos medios de casación, en síntesis, que

se reúnen para su examen por estar vinculados, que si bien es cierto que correspondía al demandado el pago de los gastos legales generados por su incumplimiento, no es menos cierto que la liquidación de los gastos y honorarios deben provenir de quien los reclama y que habiendo el recurrente procedido al pago del valor adeudado, causa principal de la demanda, a lo que dieron aquiescencia los hoy recurridos procediendo al cobro de los valores adeudados, mal podría reclamarse el pago de una suma cuyo monto no ha sido evaluado o fijado por el tribunal; que nunca fue objeto de discusión el pago de los gastos tal y como se desprende de las motivaciones del recurso de apelación, y que por el contrario el recurrente ofertó, luego de la audiencia y el fallo de primer grado, dicho pago, lo cual aparentemente no fue aceptado para poder continuar con un proceso cuya causa principal había cesado; que al no apreciar los hechos de la causa en su justa dimensión ha actuado el tribunal a-quo con falta de base legal, puesto que su decisión no valora los elementos de la causa antes expuestos;

Considerando, que el tribunal a-quo fundamentó su decisión en los razonamientos que indican a continuación: “que la parte demandada no cumplió con el artículo 12 del decreto 4807, de fecha 16 de mayo de 1959; que después que se inicia una demanda por falta de pago, anexándose a la misma certificación expedida por el Banco Agrícola, donde conste que el inquilino no ha depositado los valores adeudados, ya no tiene ninguna significación legal el depósito de los mismos, salvo el caso en que el demandado le notifique al demandante mediante acto de alguacil el ofrecimiento del pago de la totalidad de la deuda y los gastos legales correspondientes; en este caso si el demandante no lo acepta, procede el depósito de los valores correspondientes; que nada de lo expuesto fue cumplido por el demandado”, concluyen los razonamientos de la jurisdicción a-qua;

Considerando, que el artículo 12 del Decreto 4807, de fecha 16 de mayo de 1959, dispone que “los inquilinos de casas que hubieran sido demandados en desahucio 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 alquileres y los gastos adeudados, y que éste se ha negado a recibirlos”.

Considerando, que contrario a como sustenta el hoy recurrente, éste no ha demostrado que haya realizado oferta real de pago ni siquiera el día de la audiencia antes de consignar el monto adeudado, figurando de modo contrario en sus conclusiones plasmadas en la sentencia de primer grado, cuando solicitó el sobreseimiento de la demanda por haber depositado los valores adeudados en el Banco Agrícola de la República Dominicana, incurriendo en violación de lo que dispone el artículo 12 del Decreto núm. 4807, de fecha 16 de mayo de 1959, tal como retuvo el tribunal a-quo, toda vez que si se había iniciado el procedimiento judicial de desalojo antes de consignar el dinero adeudado, debió realizar oferta real de pago de la totalidad de la deuda y de los gastos legales del procedimiento; que

tampoco hay constancia, como alega el recurrente, de que los ahora recurridos aceptaran dicha oferta de pago, así como de que el recurrente ofreciera el pago de las costas, por lo que la jurisdicción a-qua realizó una buena apreciación de los hechos y una correcta aplicación del derecho; que, en consecuencia, procede el rechazo de los referidos medios de casación y con ello el recurso de que se trata;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Francisco Brea contra la sentencia dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial de Peravia el 12 de marzo de 1996, cuyo dispositivo se copia 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. Rafael Rodríguez Lara y el Lic. Jorge Rodríguez Pichardo, 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 28 de octubre de 2009, años 166° de la Independencia y 147° de la Restauración.

Firmado: Rafael Luciano Pichardo, Eglys Margarita Esmurdoc, 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](http://www.suprema.gov.do)