
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 27 de enero de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Quirico Guerrero Amador.

Abogados: Dr. Julio César Rodríguez Montero, Licda. Sugey A. Rodríguez Len y Lic. Darío A. Cuello Leonardo.

Recurrida: Matilde Reyes.

Abogada: Licda. Maridalia Rodríguez.

Juez ponente: Mag. Justiniano Montero Montero.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel A. Arias Arzeno y Napolen R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **24 de julio de 2020**, año 177° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Quirico Guerrero Amador, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0422686-5, domiciliado y residente en la calle Nez de Caceres, n.º. 63, sector Simón Bolívar, de esta ciudad; quien tiene como abogados apoderados especiales, al Dr. Julio César Rodríguez Montero y los Lcdos. Sugey A. Rodríguez Len y Darío A. Cuello Leonardo, titulares de las cédulas de identidad y electoral n.ºs. 001-0384495-7, 001-1649006-1 y 023-0004056-1, con estudio profesional abierto en común en la calle Josefa Brea, n.º. 244, altos, ensanche Lupern, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Matilde Reyes, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 0036-0012622-4, con domicilio de elección en el estudio profesional de su abogada apoderada especial, Licda. Maridalia Rodríguez, titular de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-19-00558-5, con estudio profesional abierto en la avenida Lope de Vega, n.º. 13, edificio Torre Progreso Business Center, suite 802, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil n.º. 034-2017-SCON-00108, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 27 de enero de 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto al fondo del presente recurso de apelación, interpuesto por el señor Quirico Guerrero Amador, en contra de la sentencia número 066-2016-SSEN-00816 de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, en ocasión de una demanda en cobro de pesos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago, interpuesta por la señora Matilde Reyes, mediante el acto número 1262/2016, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por el ministerial

Edward Benzan V., ordinario de la Sala Penal del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de Santo Domingo, acoge parcialmente el mismo. En consecuencia: A. Revoca parcialmente la sentencia número 066/2016-SSEN-00816, de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, en ocasión de una demanda en cobro de pesos, resiliación de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago, interpuesta por la señora Matilde Reyes. B. Modifica el ordinal segundo de la parte dispositiva de la sentencia número 066-2016-SSEN-00816 de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), dictada por el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, para que en lo adelante establezca: “Condena al señor Quirico Guerrero, al pago de la suma de seis mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$6,000.00), por concepto de los alquileres vencidos y dejados de pagar, correspondientes a los meses de diciembre del año dos mil dieciséis (2016) y enero del año dos mil diecisiete (2017), a razón de tres mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$3,000.00) mensuales; así como también al pago de los alquileres por vencer hasta la total desocupación del inmueble”; y confirma en los demás aspectos la misma; atendiendo a los motivos esgrimidos en el cuerpo de la presente decisión de segundo grado. SEGUNDO: En virtud de que la sentencia confirmada contiene en su parte dispositiva una orden de desalojo y atendiendo al principio de aplicación directa de la Constitución, la presente sentencia una vez adquiriera el carácter de la fuerza ejecutoria por disposición de la ley para llevar a cabo su ejecución, el ministerial actuante debe estar acompañado de la fuerza pública, la cual se canalizará según lo dispone el artículo 26m, inciso 14 de la Ley número 133-11, Orgánica Única del Ministerio Público. Por lo tanto, deja a cargo de la parte interesada la notificación de la presente sentencia al Ministerio Público. TERCERO: Condena a la parte recurrida, señora Matilde Reyes, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en beneficio de los licenciados Darío Antonio Cueto Leonardo y Angela del Rosario Calcaño, quienes hicieron la afirmación correspondiente”.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA QUE:

En el expediente constan: a) el memorial depositado en fecha 10 de mayo de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la ordenanza recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 1ero. de junio de 2017, por la parte recurrida, donde invoca sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Bujac Acosta, de fecha 7 de diciembre de 2017, donde deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

Esta Sala en 8 de noviembre de 2019, celebró audiencia para conocer del indicado recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a la indicada audiencia comparecieron las partes debidamente representadas, quedando el asunto en fallo reservado.

El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia al momento de su deliberación y fallo.

LA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

Un correcto orden procesal nos convoca a referirnos, en primer término, al pedimento incidental realizado por la parte recurrida en su memorial de defensa, tendente a obtener la inadmisibilidad del presente recurso de casación, en virtud de las disposiciones del artículo 5, párrafo II, literal c) de la Ley número 3756-53, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley número 491-08, alegando como sustento de su pretensión que la condenación impuesta en la sentencia impugnada no excede al valor correspondiente a los doscientos salarios mínimos requeridos para la admisibilidad de esta vía recursiva.

El artículo 5, en su literal c) del párrafo II de la Ley número 3726-53, sobre Procedimiento de Casación

–modificado por la Ley n.º 491-08–, al enunciar las decisiones que no son susceptibles de recurso de casación disponen lo siguiente: “No podrá interponerse el recurso de casación, sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra: (...) c) Las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del mes alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso. Si no se ha fijado en la demanda el monto de la misma, pero existen elementos suficientes para determinarlo, se admitirá el recurso si excediese el monto antes señalado”.

Es necesario aclarar, que el indicado literal c) fue expulsado de nuestro ordenamiento jurídico por el Tribunal Constitucional mediante sentencia TC/0489/15, de fecha 6 de noviembre de 2015, que difirió los efectos de su decisión por el plazo de un (1) año a partir de su notificación a las partes intervinientes en la acción de inconstitucionalidad, por lo que, al tenor del principio de la ultractividad de la ley, dicha disposición es válidamente aplicable a los recursos de casación que fueron interpuestos durante el período en que estuvo vigente y se presume conforme con la Constitución, a saber, los comprendidos desde la fecha 19 de diciembre de 2008, que se promulga la Ley n.º 491-08, hasta el 20 de abril de 2017, fecha en que se agota el efecto diferido de anulación de la norma; en este caso, el presente recurso fue interpuesto el día 10 de mayo de 2017, por lo que es obvio que la norma no se encontraba vigente al momento en que se produjo el memorial de casación, de manera que el presupuesto de admisibilidad establecido en dicho texto legal de carácter procesal no le resulta aplicable. En esa virtud, procede rechazar el medio de inadmisión enarbolado en esas condiciones.

En el presente recurso de casación figuran como partes, Quirico Guerrero Amador, recurrente; y Matilde Reyes, recurrida; litigio que se originó en ocasión a la demanda en cobro de pesos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo por falta de pago interpuesta por Matilde Reyes contra Quirico Guerrero Amador, la cual fue acogida por el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, mediante la sentencia n.º 066-2016-SS-EN-00816, de fecha 27 de julio de 2016, que condenó a la parte demandada al pago de RD\$96,000.00, por alquileres vencidos más los que pudieren vencerse desde la demanda hasta la ejecución de la sentencia, ordenó la rescisión del contrato de alquiler y el desalojo del intimado o de cualquier persona que se encuentre ocupándolo en cualquier calidad; la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando como tribunal de alzada, modificó dicha decisión en cuanto al monto condenatorio, reduciéndolo a RD\$6,000.00, en razón a la oferta real de pago, y la confirmó en sus demás aspectos, conforme la decisión objeto del presente recurso.

En su memorial de casación la parte recurrente invoca los siguientes medios: **primero:** desnaturalización de los hechos y documentos y falta de base legal; **segundo:** falta de ponderación de las pruebas aportadas, calidad y derecho, violación a los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil; **tercero:** violación al artículo 1315 del Código Civil.

Por su estrecha vinculación procede ponderar de forma conjunta los medios de casación propuestos por la parte recurrente. En ese sentido, en un primer aspecto de estos sostiene, que a la fecha de la sentencia impugnada no existía crédito pendiente, pues fue depositada constancia de la oferta realizada a la recurrida en relación a la condena establecida por el tribunal de primer grado, además de las mensualidades vencidas posteriormente, montos estos que fueron consignados en el Banco Agrícola, por lo que la corte debió revocar la sentencia por falta de objeto de la deuda, de conformidad con lo establecido en el artículo 1234 del Código Civil. Los jueces dejaron de ponderar documentos esenciales sometidos a su consideración, como la certificación y recibos emitidos por el Banco Agrícola, violando con ello el principio de la prueba consagrado en el artículo 1315 del Código Civil, las normas procesales y el

debido proceso de ley, toda vez que produjo una condena sin la existencia de un crédito; que la corte violó el orden procesal, ya que pretendía que luego de cerrado los debates se depositara los recibos de pago de los meses de diciembre de 2016 y enero 2017, ante lo cual debió ordenar una reapertura de los debates y no fallar *ultrapetita* como lo hizo.

En defensa de la sentencia impugnada la parte recurrida sostiene, que la oferta real de pago de los alquileres vencidos fue realizada de forma extemporánea y sin hacer ningún ofrecimiento de los gastos del procedimiento en violación a los artículos 12 y 13 del Decreto 4807, en razón de que la normativa establece como momento oportuno para ello la primera audiencia ante el Juzgado de Paz, lo cual el recurrente en su condición de inquilino dejó pasar, por lo que la corte se limitó a reducir dichos valores, confirmando en sus demás aspectos la sentencia, de ahí que esto no constituye una causa para casar la sentencia. Además, del fallo impugnado se verifica claramente que se valoraron las pruebas documentales presentadas por las partes, quedando establecido que el recurrente es deudor de la recurrida en aplicación del artículo 1315 del Código Civil.

En cuanto a los puntos controvertidos, la sentencia impugnada establece: "(...) el tribunal ha podido verificar la existencia de un contrato verbal de alquiler suscrito en fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil trece (2013), por los señores Quirico Guerrero y Matilde Reyes, emitido por la sub gerencia de alquileres del Banco Agrícola de la República Dominicana, (RD\$). En ese mismo orden de ideas, el tribunal ha comprobado que la parte recurrente depositó la certificación de pago de alquileres, expedida el día veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil dieciséis (2016), expedida por el Banco Agrícola de la República Dominicana (RD\$) por medio de la cual ha quedado demostrado que la parte recurrente depositó ciento treinta y dos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$132,000.00) en consignación de la señora Matilde Reyes (RD\$) correspondiente a los meses comprendidos entre mayo del año dos mil trece (2013) y noviembre del año dos mil dieciséis (2016), a razón de tres mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$3,000.00), por cada mes, ascendentes a un monto de ciento treinta y dos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$132,000.00) (RD\$). En la especie, la parte recurrente ha demostrado que con posterioridad a la fecha en que fue dictada la sentencia, pagó las sumas adeudadas a la parte demandante en primer grado, hoy recurrida (RD\$), sin embargo, no ha demostrado haber pagado las cuotas correspondientes a los meses transcurridos durante este proceso. Por lo que, esta juzgadora, contrario a lo decidido en primer grado, y debido a que ante tribunal fueron depositadas pruebas nuevas, a saber, la oferta real de pago entiende procedente modificar el monto al que condena la sentencia que nos ocupa, a seis mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$6,000.00), el cual se ajusta al principio de razonabilidad, pues se corresponde con lo justo y til (RD\$).

Ha sido criterio constante de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que los jueces de fondo son soberanos en la apreciación de los elementos de prueba que le son sometidos y esa apreciación escapa a la censura de la casación, salvo desnaturalización, la que supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza.

Según se verifica de la lectura de la sentencia impugnada, la corte *a qua*, en uso de la facultad soberana de apreciación que le ha sido conferida, procedió al análisis y ponderación de los elementos de pruebas sometidos a su escrutinio, especialmente, los recibos y certificaciones expedidas por el Banco Agrícola Dominicano, lo que le permitió verificar que el inquilino, Quirico Guerrero Amador, luego de pronunciada la sentencia de primer grado que reconoció el crédito a favor de la propietaria del inmueble, Matilde Reyes, en la suma de RD\$96,000.00, por concepto de alquileres vencidos de mayo de 2013 a diciembre de 2015, a razón de RD\$3,000,000.00, mensuales, ofertó y consignó ante el organismo correspondiente la suma de RD\$132,000.00, que cubrió la deuda hasta el mes de noviembre de 2016, sin embargo, no ofreció los

valores generados por el concepto referido en los meses de diciembre de 2016 y enero de 2017, cursados durante la apelación, por lo que reconoció como adeudada la suma de RD\$6,000.00.

En ese contexto conviene destacar que, contrario a lo argumentado por la parte recurrente, los recibos de pagos a los que alude no podían desproveer la demanda primigenia de su objeto, por cuanto el juez *a qua* pudo comprobar que al momento de interponerse la acción ante el Juzgado de Paz y con posterioridad a su decisión, el hoy recurrente era deudor de los alquileres cuyo pago se exigía. En ese tenor, ha sido juzgado que: pretender que el ofrecimiento de pago y eventual depósito a que se refieren los artículos 11 y 12 del citado Decreto 4807, puedan hacerse en cualquier estado de la causa, es propiciar que el inquilino pueda manejar discrecionalmente el ejercicio de las vías de derecho, lo que retardaría el pago de los alquileres, y ante una eventual derrota, antes de que se produzca una decisión, trataría de sobreseer el proceso haciendo el pago u ofreciendo el monto adeudado, lo cual no es el espíritu de la ley.

En la especie, el tribunal *a qua* de las pruebas analizadas y sin incurrir en desnaturalización alguna comprobó que luego de la sentencia de primer grado el inquilino realizó pagosa cargo de la deuda pendiente, pero que el monto erogado no cubría los alquileres correspondientes a los meses de diciembre de 2016 y enero de 2017, vencidos durante el proceso de apelación, por la suma de RD\$6,000.00, de manera que sí existía una deuda por cuyo importe fue válidamente condenado la parte recurrente, situación esta que podía ser verificada por la alzada sin tener que ordenar una reapertura de los debates y sin que ello implique un fallo *ultrapetita*, habida cuenta de que la sentencia del Juzgado de Paz en adición a los alquileres vencidos previo a la demanda condenó al pago de las mensualidades generadas desde su interposición hasta la total desocupación del inmueble, por lo que, bajo ese ámbito, resultaba sobreabundante que se pudiese generar un nuevo orden particular, puesto que la sentencia impugnada reconoció esa situación, sin que en ese tenor se advierta vicio de legalidad alguno, en el entendido de que el artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, permite realizar en grado de apelación, ya sea compensación, como en el caso concurrente, el cobro de sumas vencidas durante el proceso. Por consiguiente, ha quedado en evidencia que se ha hecho una correcta aplicación del artículo 1315 del Código Civil con observancia de la plenitud de las formalidades propias de la materia de que se trata, por tanto procede desestimar el aspecto analizado de los medios propuestos.

En un segundo aspecto de los medios planteados la parte recurrente señala, que el tribunal *a qua* no expuso motivos de hecho y derecho que justifiquen su fallo. Además, la sentencia se encuentra desprovista de fundamentación jurídica, ya que no procedió a estudiar el origen de la demanda y el objeto del recurso de apelación. Tampoco constan los textos legales en virtud de los cuales se dictó el fallo.

Respecto a tal argumento la parte recurrida indica, que el tribunal *a qua* ofreció motivación suficiente que legitima la sentencia dictada, en cumplimiento de las exigencias de los artículos 141 y 142 del Código de Procedimiento Civil.

El artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, exige para la redacción de las sentencias, la observación de determinadas menciones consideradas sustanciales, esto es, los fundamentos de hecho y de derecho que le sirven de sustentación, así como las circunstancias que han dado origen al proceso; que de la motivación antes transcrita se infiere que, en el caso, la corte *a qua* en virtud del efecto devolutivo del recurso de apelación examinó la demanda original en toda su extensión y valor. El legajo de pruebas aportadas para la sustanciación de la causa, de los cuales pudo apreciar que la deuda reconocida en primer grado por concepto de alquileres vencidos y no pagados había sido satisfecha parcialmente, reduciendo el monto a la suma que a la fecha de su sentencia quedaba pendiente de saldo. En ese tenor, la sentencia contiene una congruente y completa exposición de los hechos y circunstancias de la causa, así como una motivación

suficiente, pertinente y coherente, lo cual ha permitido a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, ejercer su poder de control y determinar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho; que, en consecuencia, procede desestimar el medio examinado.

En cuanto a la falta de mención expresa de los textos legales en que la corte *a qua* sustentó su decisión, resulta que, indistintamente de que esta situación no constituye un vicio que justifique la casación, siempre y cuando se haga una correcta aplicación del derecho, la revisión de la sentencia criticada pone de relieve que esta plasma el conjunto de leyes que fueron empleadas por el juzgador para la solución del diferendo, sin apartarse del marco legal que imponen, toda vez que el caso fue dirimido conforme a derecho, según se ha expuesto precedentemente.

En virtud de las razones antes precisadas procede desestimar los medios de casación planteados por la parte recurrente y con ello se rechaza el presente recurso de casación.

Procede compensar las costas por haber sucumbido ambas partes en algunos puntos de derecho, conforme lo permite el numeral 1 del artículo 65 de la Ley número 3726-53, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones en establecidas en la Constitución de la República; la Ley número 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley número 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; artículos 12 y 13 del Decreto 4807, sobre Control de Alquileres y Desahucios, del 16 de mayo de 1959.

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Quirico Guerrero Amador contra la sentencia civil número 034-2017-SCON-00108, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 27 de enero de 2017, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas del proceso.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier. César José García Lucas. Secretario General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.