
Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 26 de septiembre de 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Humberto Rafael Arvelo.

Abogada: Licda. Maribel Altagracia Sánchez.

Recurridos: Luisa Antonia Lizardo Vidal y compartes.

Abogado: Lic. Enrique Merette Fernández.

Juez ponente: Mag. Napolen R. Estévez Lavandier.

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 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.º de la Independencia y año 156.º de la Restauración, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Humberto Rafael Arvelo, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-1266942-9, domiciliado y residente en la calle 8, residencial Freddy, edificio 3, apto. B-1, Reparto Universitario, municipio y provincia de Santiago de los Caballeros; quien tiene como abogada constituida a la Licda. Maribel Altagracia Sánchez, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral n.º. 031-0102684-1, con estudio profesional abierto en la calle Benito Moncín # 56-A y *ad hoc* en la calle Esteban Suazo # 34, sector Antillas-Cacique, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En el proceso figuran como partes recurridas Luisa Antonia Lizardo Vidal, Francis Lizardo Vidal, Carlos Antonio Lizardo Vidal, Dora Lizardo Vidal y Margarita Lizardo Vidal, dominicanos, mayores de edad, con cédulas de identidad y electoral n.ºs. 001-0089838-6, 001-0975106-5, 001-0072657-9 y 001-0100084-2, respectivamente, y la última con pasaporte n.º. 1777209, domiciliados y residentes en esta ciudad; quienes tienen como abogado constituido al Lcdo. Enrique Merette Fernández, dominicano, mayor de edad, con cédula de identidad y electoral n.º. 001-1182241-7, con estudio profesional en la calle Delia Weber # 14, La Castellana, en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

Contra la sentencia civil n.º. 036-2017-SS-01201, dictada el 26 de septiembre de 2017, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, como tribunal de apelación, cuya parte dispositiva es la siguiente:

PRIMERO: En cuanto al fondo, rechaza el presente recurso de apelación, incoado por el señor Humberto Rafael Arvelo, en contra de la sentencia civil n.º. 064-SS-2016-00010, de fecha 27/01/2016, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, a favor de los señores Luisa Antonia,

Francis, Dora, Carlos Antonio y margarita Lizardo Vidal, en consecuencia confirma en todas sus partes la referida decisin; SEGUNDO: Condena a la parte recurrente, señor Humberto Rafael Arvelo, al pago de las costas del procedimiento, con distraccin y provecho a favor del Lic. Enrique Merette Fern  n, abogado de la parte recurrida.

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

En el expediente constan: a) memorial de casacin depositado en fecha 19 de diciembre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca sus medios de casacin contra la sentencia recurrida; b) memorial de defensa de fecha 27 de diciembre de 2017, donde la parte recurrida, invoca sus medios de defensa; y c) dictamen del Procurador General de la República de fecha 8 de febrero de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solucin del recurso de casacin del que estamos apoderados.

Esta sala en fecha 24 de enero de 2020 celebr audiencia para conocer del presente recurso de casacin, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto, asistidos del secretario y del ministerial de turno; a cuya audiencia comparecieron los abogados de las partes; quedando el expediente en estado de fallo.

El magistrado Blas Rafael Fern  ndez Gmez no figura en la presente decisin por encontrarse de licencia al momento de su deliberacin y fallo.

Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el art óculo 6 de la Ley 25-91, Org  nica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre v  lidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA PRIMERA SALA, DESPU  S DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casacin figura como parte recurrente Humberto Rafael Arvelo; y como partes recurridas Luisa Antonia Lizardo Vidal, Francis Lizardo Vidal, Carlos Antonio Lizardo Vidal, Dora Lizardo Vidal y Margarita Lizardo Vidal; litigio que se origin en ocasin de la demanda en resiliacin de contrato de alquiler, cobro de pesos y desalojo interpuesta por la parte recurrida contra la parte recurrente; el tribunal de primer grado acogi   la demanda; sentencia que fue recurrida ante el tribunal *a quo*, el cual rechaz el recurso y confirm   la sentencia apelada, mediante decisin núm. 036-2017-SSEN-01201, de fecha 26 de septiembre de 2017, ahora impugnada en casacin.

La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casacin: **Primero:** Desnaturalizacin de ofrecimiento real de pago y la consignacin realizada por el recurrente, **Segundo:** Motivos contradictorios de la sentencia atacada y falta de base legal, **Tercero:** Desnaturalizacin de ofrecimiento real de pago y la consignacin realizada por el recurrente”.

En cuanto a los puntos que el recurrente ataca en su medio de casacin, la sentencia impugnada expresa en sus motivos decisorios lo siguiente:

“(...) b) en la especie, la parte demandante original requer  a a la parte demandada originaria el pago del monto de RD\$83,100.00 por concepto de alquileres vencidos y dejados de pagar, por tanto, para el éxito de la validez de la oferta real de pago que intent la parte recurrente mediante acto 605/2015, de fecha 19/06/2015, ya mencionado, éste deber  a ofertar el monto requerido por la parte recurrida, ya que es una condicin sine qua non para que prospere la figura de marras. En tal sentido, este tribunal entiende que el argumento esgrimido por el tribunal de primer grado para rechazar la oferta real de pago est   apegado al derecho, pues ciertamente la oferta real de pago y consignacin realizada por la parte recurrente no se ajusta a los requisitos previstos en la norma a tales fines, en tal virtud, el alegato de la parte recurrente en este sentido debe ser rechazado (...) el depsito realizado por la parte recurrida en fecha 31/03/2014 no implica renuncia a la resolucin que orden el aumento en el precio anterior del alquiler, pues

fue realizado antes de la aludida decisin que data del 03/10/2014, por tanto era el monto depositado en fecha 31/03/2014 que deb  a depositarse por ser el valor entregado como depsito por la parte recurrente, incluso antes de sobrevenir la consabida resolucin, y de ese modo el precio del alquiler a partir de la resolucin nm. 45-2014, descrita con anterioridad, es de RD\$12,000.00. En esa virtud, el alegato ha de ser desestimado por infundado e improcedente”.

En el desarrollo de sus medios de casacin, reunidos para su examen por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente arguye, en s  ntesis, que la corte incurri en desnaturalizacin de los hechos, toda vez que realiz un ofrecimiento real de pago en los términos del contrato verbal de alquiler y no por el valor acordado en la resolucin emitida por la Procuradur  a General de la República, puesto que los recurrentes no hicieron consignar dichos valores en el Banco Agr  cola, lo que implica, a su decir, que estos renunciaron a los efectos de la referida resolucin; que lo que le otorga fecha cierta a un contrato de alquiler sea verbal o escrito es su registro en el Banco Agr  cola, lo que constituye el punto de partida para todo ofrecimiento real de pago; que ser  a un invent. ofrecer y consignar lo que no se encuentra contenido en el contrato depositado en el organismo estatal designado con ese propsito.

La parte recurrida se limita en su memorial de defensa a hacer un historial del discurrir del asunto y solicitar el rechazo del recurso de casacin.

La desnaturalizacin de los hechos supone que a los hechos establecidos como ciertos no se les ha dado su verdadero sentido y alcance inherente a su propia naturaleza; en ese tenor, para que este vicio pueda dar lugar a la casacin de la sentencia impugnada, es necesario que se verifique que al decidir en la forma que lo hizo la corte de apelacin haya alterado la sucesin de los hechos probados por las partes, o analizado errneamente la forma en que dichos hechos probados o dados como ciertos por el tribunal, pudieran influir en la decisin del litigio.

En el presente caso, de las motivaciones contenidas en la sentencia impugnada se puede establecer que, contrario a lo alegado por la parte recurrente, la corte *a qua* hizo una correcta aplicacin del derecho, sin desnaturalizar los hechos de la causa, al comprobar, dentro de su poder soberano de apreciacin de la prueba, que entre los instanciados fue pactado un contrato de alquiler de forma verbal, cuya renta se estableci en la suma de RD\$900.00 mensuales, haciendo los propietarios la declaracin correspondiente ante el organismo instituido a esos fines, as   como la consignacin de los valores exigidos; igualmente comprob la corte que dicha renta de alquiler fue aumentada a RD\$12,000.00 mensuales, por resolucin de fecha 3 de octubre de 2014, emitida por la Comisin de Apelacin sobre Alquileres de Casas y Desahucio, en base a cuyo valor se persigue el pago del alquiler.

De lo anterior la corte estableci correctamente, que la oferta real de pago realizada por el recurrente por la suma de RD\$7,200.00 a razn de RD\$900.00, no satisfac  a el crédito reclamado ascendiente a RD\$83,000.00, por cuanto, los propietarios no estaban obligados a realizar la consignacin ante el Banco Agr  cola del precio fijado por la resolucin citada y mucho menos que esto represente una renuncia a los derechos reconocidos en la consabida decisin, ya que la exigencia que prevé el art. 1 de la Ley 17 de 1988, respecto al depsito, adelanto o anticipo de los valores entregados por el inquilino, fue efectuada por los propietarios, siendo posterior a este evento que se produce su aumento, por tanto, el recurrente no puede pretender hacer valer unos valores que, segn se lleva dicho, fue modificada mediante resolucin administrativa y en cuyo proceso él estuvo representado, por lo que le es oponible, as   las cosas los medios examinados carecen de procedencia, en consecuencia, se desestiman y con ello el presente recurso de casacin.

Al tenor del art. 65 de la Ley 3726 de 1953, toda parte que sucumba en casacin ser   condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley, en aplicacin de las disposiciones establecidas en la Constitucin de la Repblica; art. 65 Ley 3726 de 1953; art. 1 Ley 17 de 1988.

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casacin interpuesto por Humberto Rafael Arvelo, contra la sentencia nm. 036-2017-SSEN-01201, dictada en fecha 26 de septiembre de 2017, por la Tercera Sala de la Cmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, como tribunal de apelacin, por los motivos precedentemente expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente Humberto Rafael Arvelo, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distraccin en provecho del Lcdo. Enrique Merette Fernndez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Napolen 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 pblica del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretario General, que certifico.