

SENTENCIA DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2020, NÚM. 233

Sentencia impugnada: Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 23 de abril de 2018.

Materia: Civil.

Recurrentes: Lina María Sánchez y Daniel Antonio Sánchez.

Abogados: Licdos. Awilda Jacet Santana Espino, Ramón Orlando Mendoza Rojas y Juan de Jesús Espino Núñez.

Recurridos: Wanda Lisa Fajardo Mojica y Félix Alberto Acosta Hernández.

Abogada: Licda. Olga Lidia Germán de Jesús.

Juez ponente: Mag. Samuel Arias Arzeno

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, constituida por los jueces Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón 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 25 de noviembre de 2020, año 177° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Lina María Sánchez y Daniel Antonio Sánchez, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-227623-5 y 001-0217169-0 respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. Awilda Jacet Santana Espino, Ramón Orlando Mendoza Rojas y Juan de Jesús Espino Núñez, dominicanos, mayores de edad, provistos de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1913038-3, 001-1198363-1 y 087-0000199-6, con estudio profesional abierto en la avenida Independencia núm. 1505, plaza Santo Domingo, apartamento C-102, sector La Feria, de esta ciudad.

En este proceso figuran como parte recurrida, Wanda Lisa Fajardo Mojica y Félix Alberto Acosta Hernández, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 402-233733-5 y 001-1223019-2, domiciliados y residentes en esta ciudad, debidamente representados por la Licda. Olga Lidia Germán de Jesús, dominicana, mayor de edad, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0824359-3, con estudio profesional abierto en la avenida Hermanas Mirabal, plaza Villa Isabela, local 14-B, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo.

Contra la sentencia civil núm. 038-2018-SS-00413, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha 23 de abril de 2018, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: En cuanto al fondo, rechaza el presente recurso de apelación interpuesto por los señores Lina María Sánchez y Daniel Antonio Sánchez en contra de la sentencia No. 066-SSEN-2017-001986, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), dictada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional y los señores Wanda Lissa Fajardo Mojica y Félix Alberto Acosta Hernández, notificado mediante el acto No. 737/2017 de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), instrumentado por el ministerial Robinson Miguel Acosta Taveras, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, por los motivos expuestos, y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia apelada; SEGUNDO: Condena a la parte demandante, la señora Lina María Sánchez y el señor Daniel Antonio Sánchez, al pago de las costas del proceso, sin distracción, por los motivos expuestos en la parte dispositiva; TERCERO: Comisiona al ministerial Héctor Luis Mercedes Herasme, de Estrados de esta Quinta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para la notificación de la presente sentencia.

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

A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 6 de noviembre de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa de fecha 28 de noviembre de 2018, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 20 de mayo de 2014, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

B) Esta Sala, en fecha 27 de enero de 2016, 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 solo compareció la abogada constituida de la parte recurrente, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez no figura en la presente decisión por encontrarse de licencia médica al momento de la deliberación del asunto.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO:

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Lina María Sánchez y Daniel Antonio Sánchez y como recurridos Wanda Lisa Fajardo Mojica y Félix Alberto Acosta Hernández. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que en fecha 15 de abril de 2014 las partes envueltas en litis suscribieron un contrato de alquiler mediante el cual los ahora recurrentes alquilaron a los recurridos un local comercial ubicado en la calle Pinzón núm. 58, sector Villa Consuelo, de esta ciudad, por un precio mensual de RD\$16,500.00, por el término de un año; b) que en fecha 3 de marzo de 2016 la señora Wanda Lisa Fajardo Mojica fue intimada para que entregara el referido inmueble por violación al referido contrato, y posteriormente, el 8 de octubre de 2016, los recurrentes demandaron a los recurridos en cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo, acción que fue acogida parcialmente por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual ordenó la solicitada resciliación del contrato así como el desalojo de cualquier persona que se encontrare ocupando el inmueble arrendado, y declaró de oficio la incompetencia de dicha jurisdicción para conocer la

reclamación de los alquileres vencidos y no pagados, declinando dicho aspecto por ante el Juzgado de Paz Ordinario de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, mediante sentencia núm. 038-2017-SSEN-00852 de fecha 26 de junio de 2017; c) que en ocasión de la referida declinatoria, el indicado juzgado de paz dictó la sentencia núm. 066-2017-SSENT-01986 de fecha 5 de diciembre de 2017, según la cual rechazó la demanda concerniente al cobro de pesos, basado en que la parte accionante no depositó en esa instancia el certificado de no pago de depósito de alquileres, expedido por el Banco Agrícola; d) que dicha decisión fue recurrida en apelación por los demandantes originales, procediendo el tribunal de segundo grado a rechazar el recurso y confirmar la sentencia recurrida, fundamentado en que el referido certificado le fue depositado en fotocopia por primera vez ante la alzada, conforme consta en la sentencia civil núm. 038-2018-SSEN-00413 de fecha 23 de abril de 2018, ahora impugnada en casación.

Los señores Lina María Sánchez y Daniel Antonio Sánchez recurren la sentencia dictada por el tribunal de segundo grado, y en sustento de su recurso invocan los medios de casación siguientes: primero: violación a la ley, por inobservancia de los artículos 1350, 1351 y 1315 del Código Civil, así como del artículo 10 del Decreto 4807-59 sobre Alquileres de Casas y Desahucios; segundo: contradicción de motivos, al negar el depósito de documentos y luego admitir su existencia.

En el segundo y tercer aspectos del primer medio de casación, reunidos para su examen por su vinculación, la parte recurrente sostiene fundamentalmente que el tribunal a quo incurrió en violación al artículo 1315 del Código Civil dominicano y al art. 10 del Decreto núm. 4807 de 1959, al establecer que los documentos que se encontraban depositados en fotocopias, en este caso la certificación de no depósito de alquileres del Banco Agrícola, solo podía tener valor probatorio si era sometida previamente a un debate o si se encontraba respaldada por otros documentos que permitieran comprobar su veracidad; que dicha jurisdicción no valoró que en la especie con el solo depósito del contrato de alquiler efectuado por los demandantes quedaba demostrada la obligación que tenían los inquilinos de cumplir con su obligación de pago para liberarse de una condena, lo que no hicieron.

La parte recurrida se defiende argumentando en su escrito que en el caso de la especie ni el acto de la demanda original ni el acto contentivo del recurso de apelación se encuentran encabezados por la certificación de no pago del Banco Agrícola, lo que demuestra la completa violación del art. 10 de Decreto núm. 4807 de 1959; que además tampoco reposa el depósito de la certificación original de dicho documento al momento de introducir la demanda primigenia, que la ley no es retroactiva y por ende debe ser aplicada tal cual lo manifiesta nuestro legislador; que la legislación establece como requisito fundamental a pena de nulidad la indicada certificación para poder condenar en caso de alquileres.

En esas atenciones, de conformidad con los arts. 10 y 11 del Decreto núm. 4807 de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios: “Toda notificación de demanda en desalojo intentada contra cualquier inquilino, por la causa de falta de pago de alquileres, deberá ser encabezada por un certificado expedido por el Colector de Rentas Internas o por el Tesorero Municipal de la Jurisdicción, según el caso, en el cual conste que el inquilino deudor no ha depositado, como valor en consignación, la suma total de los alquileres adeudados”, y “El original de dicho certificado será depositado por el demandante en el Juzgado de Paz que conozca la demanda, el cual no podrá dictar ninguna sentencia de desalojo si dicho depósito no

es realizado”.

El examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto que el tribunal de segundo grado confirmó la decisión del juzgado de paz que rechazaba la demanda original en cobro de alquileres vencidos, fundamentado en que al haber depositado el apelante por primera vez al proceso y en fotocopia la certificación de no pago de alquileres, expedida en fecha 16 de febrero de 2018 por el Banco Agrícola de la República Dominicana, esta no constituía una prueba hábil, expresando además que la misma se encontraba desprovista de valor jurídico suficiente para hacer valer sus pretensiones, pues al pronunciarse el defecto de la parte apelada por falta de comparecer, dicha pieza no fue sometida al debate ni estaba respaldada por otros documentos que permitieran al tribunal comprobar su veracidad.

De lo anterior se desprende que el motivo que sirvió de soporte jurídico en el presente caso a la decisión impugnada en casación, se limitó a la comprobación por parte del juzgado a quo de que en el expediente formado ante dicho tribunal se depositó como medio de prueba una certificación de no pago de alquileres emitida por el Banco Agrícola que se encontraba en copia fotostática, sin colocar en tela de juicio la validez o veracidad de dicha pieza o si existía alteración evidente en cuanto a su contenido, máxime cuando se trata de un documento que es expedido por una institución designada por la ley que tiene, en principio, una presunción de certeza que debe ser destruida mediante prueba en contrario.

Que ha sido jurisprudencia de esta Sala que el hecho de que los documentos depositados sean simples fotocopias no es suficiente para justificar su exclusión de los debates si se trata de documentos esenciales para poner al tribunal en condiciones de decidir, amén de que las fotocopias constituyen un principio de prueba por escrito si no muestran signos de alteración ; que en la especie, nada impedía que el tribunal a quo valorara la fotocopia de la certificación de no depósito de alquileres consignados, la cual fue aportada en el expediente abierto con motivo del recurso de apelación, especialmente al tratarse de un documento que de acuerdo con lo establecido en la ley, resulta fundamental para que los tribunales puedan dictar sentencia en ocasión de una demanda en desalojo intentada contra cualquier inquilino, por la causa de falta de pago de alquileres, además de que ni siquiera ponderó la alzada si c dicho documento carecía de valor probatorio que ameritara ser corroborado con algún otro medio de prueba, por el motivo de que había comprobado que este figuraba alterado o afectado en su contenido.

En esa tesitura, esta jurisdicción casacional es de criterio que en las circunstancias indicadas, el hecho de que la referida certificación figurara en fotocopia aun en defecto de la parte recurrida, fundamento en que se sustentó el tribunal de segundo grado para emitir su decisión, resulta un argumento insuficiente para rechazar la demanda en cobro de alquileres vencidos, por las razones que han sido indicadas precedentemente; en tal virtud, resulta irrefutable que el juzgado a quo incurrió en los vicios alegados, motivo por el que procede acoger el medio invocado, y por consiguiente, casar el fallo impugnado.

De acuerdo con la primera parte del artículo 20 de la Ley núm. 3726-53 Procedimiento de Casación, la Suprema Corte de Justicia, siempre que casare un fallo, enviará el asunto a otro tribunal del mismo grado y categoría que aquel de donde proceda la sentencia que sea objeto del recurso.

Al tenor del numeral 1 del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que

sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento, en consecuencia, procede condenar a la parte recurrida al pago de dichas costas.

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 establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15 y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; 10 y 11 del Decreto 4807 de 1959.

FALLA:

PRIMERO: CASA la sentencia civil núm. 038-2018-SSEN-00413 de fecha 23 de abril de 2018, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando como tribunal de alzada, 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, conforme los motivos antes indicados.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrida, Wanda Lisa Fajardo Mojica y Félix Alberto Acosta Hernández, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de estas a favor de los Lcdos. Awilda Jacet Santana Espino, Ramón Orlando Mendoza Rojas y Juan de Jesús Espino Núñez, abogados de la parte recurrente, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier. Cesar 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, Secretaria General, que certifico.

[www.poderjudici](http://www.poderjudici)