

*Juez ponente: Samuel Arias Arzeno.*

---

Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, del 15 de mayo de 2017.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Carlos Enmanuel Guzmán.
Abogado:	Lic. Víctor Ramón Montaña Torres.
Recurrido:	Juan Rafael Vélez Jaime.
Abogado:	Dr. Benjamín de la Rosa Valdez.

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 Samuel Arias Arzeno, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha **18 de marzo 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 Carlos Enmanuel Guzmán, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1496061-0, domiciliado y residente en la av. Los Beisbolistas núm. 81, Manoguayabo, provincia Santo Domingo, municipio Oeste, quien tienen como abogado apoderado especial al Lic. Víctor Ramón Montaña Torres, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0759197-6, con estudio profesional en la av. Los Beisbolistas núm. 85, Santa Martha, sector Manoguayabo, municipio Oeste, provincia Santo Domingo.

En este proceso figura como parte recurrida Juan Rafael Vélez Jaime, dominicano, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0728747-6, domiciliado y residente en la calle San Antón núm. 56, segundo piso, sector Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo; quien tienen como abogada apoderada especial al Dr. Benjamín de la Rosa Valdez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-072284-2, (sic), con estudio profesional abierto en la av. 27 de Febrero núm. 326, suite 2-G, sector Bella Vista, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 551-2017-SSEN-00672, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, en fecha 15 de mayo de 2017, en función de jurisdicción de alzada cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el RECURSO DE APELACION interpuesto por Carlos Enmanuel Guzmán, mediante el Acto No. 323/2016, de fecha 22/03/2016 (sic), en contra de la Sentencia Civil marcada con el No. 559-2015-SSEN-00411, de fecha diecisiete (17) de febrero del año dos mil dieciséis (2016), emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del Municipio de Santo Domingo Oeste; que favorece a Juan Rafael Vélez Jaime y en cuanto al fondo rechaza el referido recurso, por insuficiencia probatoria en virtud del artículo 1315 del Código Civil y en consecuencia: a) Confirma en todas sus partes la Sentencia Civil marcada con el No. 559-2015-SSEN-00411, de fecha diecisiete (17) de febrero del año dos mil dieciséis (2016), emitida por el Juzgado de Paz Ordinario del Municipio de Santo Domingo Oeste; SEGUNDO: Condena a Carlos Enmanuel Guzmán, parte recurrente, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en favor y provecho del Dr. Benjamín de la Rosa Valdez, abogado de la parte recurrida quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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

En el expediente constan depositados: 1) el memorial de casación de fecha 8 de noviembre de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; 2) el memorial de defensa depositado en fecha 22 de noviembre de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y 3) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 22 de febrero de 2018, donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del recurso de casación del que estamos apoderados.

Esta Sala, en fecha 10 de enero de 2020, 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 ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

El magistrado Blas Rafael Fernández Gómez, no suscribe la presente decisión por encontrarse de licencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO, CONSIDERA QUE:

En el presente recurso de casación figuran como parte recurrente Carlos Enmanuel Guzmán y como parte recurrida Juan Rafael Vélez Jaime. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, es posible establecer lo siguiente: **a)** que en fecha 1 de mayo de 2004 fue suscrito un contrato de inquilinato entre Rafael Antonio Vélez (propietario) y Carlos Enmanuel Guzmán (inquilino) en relación al inmueble ubicado en la avenida Isabel Aguiar núm. 104, sector Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo; **b)** que el señor Rafael Antonio Vélez falleció el 9 de octubre de 2014, por lo que Juan Rafael Vélez Jaime, en calidad de hijo y continuador legal del fenecido interpuso una demanda en resiliación de contrato, cobro de alquileres vencidos y desalojo contra Carlos Enmanuel Guzmán; el Juzgado de Paz apoderado acogió la demanda, ordenó la resiliación del contrato de alquiler suscrito por las partes y el desalojo del demandado del inmueble que había sido arrendado, condenándolo al pago de la suma de RD\$33,000.00 por concepto de los alquileres vencidos y dejados de pagar correspondiente a los meses octubre y noviembre, más el pago de un interés de (1%) de la suma antes indicada a título de indemnización, entre otras disposiciones; **c)** que la indicada sentencia fue recurrida en apelación por el inquilino, invocando que no se le permitió depositar recibos de pagos y oferta real de pago, y que tampoco se le dio la oportunidad de ponerse al día; **c)** que el tribunal de alzada rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia apelada, mediante sentencia núm. 551-2017-SSEN-00672, de fecha 15 de mayo de 2017, hoy impugnada en casación.

En su memorial de casación, la parte recurrente, invoca los siguientes medios: **primero:** falsa y errónea aplicación de la norma jurídica. Desnaturalización de los hechos y del derecho; **segundo:** desnaturalización de los hechos, el derecho, de las declaraciones de las partes; **tercero:** contradicción de motivos.

Previo a ponderar los medios de casación invocados por la parte recurrente, se procederá al análisis de la pretensión incidental, planteada por la parte recurrida en su memorial de defensa, toda vez que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, que el efecto principal de las inadmisibilidades es que eluden el debate sobre el fondo de la contestación, razón por la cual se dirimen en primer orden, al tenor de lo dispuesto por el artículo 44 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978.

La parte recurrida solicita que sea declarado inadmisibile el presente recurso de casación, alegando que la sentencia impugnada no contiene una condenación que sobrepase la cuantía de los 200 salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5, párrafo II, letra c) de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación.

Que al respecto cabe señalar que el literal c) del referido artículo 5 fue expulsado de nuestro

ordenamiento jurídico por el Tribunal Constitucional, mediante sentencia núm. TC/0489/15, del 6 de noviembre de 2015, declarando dicha disposición legal no conforme con la Constitución dominicana; empero, haciendo uso de la facultad excepcional que le confiere el artículo 48 de la Ley núm. 137-11, el Tribunal Constitucional difirió los efectos de su decisión, es decir, la anulación de la norma en cuestión, por el plazo de un (1) año a partir de su notificación a las partes intervinientes en la acción de inconstitucionalidad.

El fallo núm. TC/0489/15, fue notificado el 19 de abril de 2016 al tenor de los oficios núms. SGTC-0751-2016, SGTC-0752-2016, SGTC-0753- 2016, SGTC-0754-2016 y SGTC-0756-2016, suscritos por el Secretario de esa alta corte; por lo que la anulación del literal c del párrafo II del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, entró en vigencia a partir del 20 de abril de 2017, quedando desde entonces suprimida la causal de inadmisibilidad del recurso de casación fundamentada en la cuantía contenida en la sentencia condenatoria o envuelta en el litigio; en virtud del artículo 184 de la Constitución, las decisiones del Tribunal Constitucional son definitivas e irrevocables y constituyen precedentes vinculantes para los poderes públicos y todos los órganos del Estado; en ese sentido, los jueces del Poder Judicial principal poder jurisdiccional del Estado, constituyen el primordial aplicador de los precedentes dictados por el Tribunal Constitucional, incluyendo los jueces de la Suprema Corte de Justicia como órgano superior del Poder Judicial.

Por las consideraciones anteriores, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha podido verificar que el presente recurso de casación se interpuso el 8 de noviembre de 2018, esto es, cuando ya no se encontraba en vigencia el literal c del párrafo II del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, por lo que en el caso que nos ocupa no procede aplicar el presupuesto de admisibilidad establecido en dicho texto legal de carácter procesal, por haber sido suprimido de nuestro ordenamiento jurídico, en ese sentido procede rechazar la inadmisión planteada por carecer de base legal.

Una vez resuelta la cuestión incidental planteada, procede ponderar el fondo del presente recurso de casación, en ese sentido, en el desarrollo de sustres medios de casación, reunidos para su examen por suvinculación, la parte recurrente alega en síntesis, que la juez *a qua* incurrió en errónea aplicación de la norma jurídica puesto que en su motivación omitió tomar en consideración el acta de audiencia del Juzgado de Paz, en donde consta que el demandado hizo ofrecimiento de pago al demandante por la suma de RD\$33,000.00, por concepto de alquileres vencidos y que este se negó a recibirlo, por lo tanto no hubo incumplimiento ni falta a cargo del inquilino ahora recurrente, que por el contrario con dicha actuación quien incumplió el contrato fue el demandante al negarse a recibir los valores ofertados, que en esas atenciones el tribunal de segundo grado debió interpretar que no procedía el desalojo por falta de pago, sino por desahucio.

La parte recurrida en su memorial de defensa solicita el rechazo del recurso alegando que en el mismo no se establece la violación a la ley en que alega el recurrente que incurre la sentencia impugnada.

La sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: “Que la Jueza ha examinado minuciosamente los argumentos y conclusiones de las partes en Litis y ha comprobado mediante el análisis del material probatorio aportado en la instrucción del proceso, que la parte recurrente no ha cumplido, como es su deber, con su obligación de pago de los alquileres vencidos a partir del mes de octubre del año 2015 hasta la fecha, aunado a que tenía tiempo más que suficiente para formalizar su oferta real de pago como establece los artículos 12 y 13 del Decreto No. 4807 ya que la Jueza a-quo otorgó un plazo para comunicación de documentos, y este no lo hizo; en consecuencia procede rechazar el presente recurso de apelación que hoy nos ocupa, por improcedente y mal fundado; y en consecuencia confirmar en todas sus partes la decisión impugnada”.

El artículo 12 del decreto núm. 4807 establece 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 monto 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 los alquileres y los gastos adeudados, y que éste se ha negado a recibirlos”.

Sobre el particular, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha establecido en reiteradas ocasiones que, “(...) la oferta real en esta materia solo es válida cuando incluye el capital adeudado y los honorarios legales y es realizada a más tardar el mismo día de celebrada la audiencia ante el tribunal de primer grado, por lo que toda pretensión de validez con posterioridad a dicha audiencia resulta extemporánea en los términos del citado texto legal”.

El estudio de la sentencia impugnada revela que la alzada, contrario a lo alegado valoró el acta de audiencia emitida por el Juzgado de Paz en el cual el recurrente hizo ofrecimiento de pago al recurrido y que ahora hace referencia en los medios examinados, y en ese sentido estableció que el recurrente no había dado cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 12 y 13 del Decreto 4807, al no realizar su oferta real de pago en el tiempo establecido, así como tampoco incluyó en el monto ofertado una suma para cubrir los honorarios legales, requisitos exigidos por los textos antecitados para que la oferta real de pago tenga validez, por lo que siendo así las cosas la jurisdicción de alzada ha actuado en el marco de legalidad, por lo que no incurrió en los vicios denunciados en los medios analizados.

De lo antes expuesto se evidencia que la alzada obró bien al rechazar el recurso de apelación y confirmar la sentencia apelada, ya que dentro de su poder soberano de apreciación de las pruebas que le fueron aportadas en la instrucción del proceso, comprobó que el demandado original no había cumplido con el pago de los alquileres vencidos, razón por la cual se desestiman los medios analizados.

Finalmente, el examen integral de la sentencia impugnada pone de manifiesto que dicho fallo contiene una relación completa de los hechos y documentos de la causa y motivos suficientes, precisos y pertinentes que justifican su dispositivo, permitiendo a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, comprobar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación del derecho, razón por la cual, en adición a las expuestas con anterioridad, procede rechazar el presente recurso de casación.

Al tenor del artículo 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones.

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, los artículos 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, y 65 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley núm. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008.

#### **FALLA:**

**PRIMERO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Carlos Enmanuel Guzmán, contra la sentencia civil núm. 551-2017-SSEN-00672, dictada el 15 de mayo de 2017, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo, en funciones de jurisdicción de alzada, por los motivos antes expuestos.

**SEGUNDO:** Condena a la parte recurrente, Carlos Enmanuel Guzmán, al pago de las costas con distracción de las mismas en provecho del Dr. Benjamín de la Rosa Valdez, abogada de la parte recurrida que afirma haberlas avanzado en todas sus partes.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz.- Justiniano Montero Montero.- Samuel Arias Arzeno. 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.