

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 135

Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 22 de mayo del 2017.

Materia: Civil.

Recurrente: Rafael Acosta de Peña.

Abogado: Lic. Juan B. de la Rosa M.

Recurrido: Plácido Antonio Gálvez Burgos.

Abogado: Lic. Eldo Zacarías Cruz.

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, 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 **28 de abril de 2021**, año 178° de la Independencia y año 157° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Rafael Acosta de Peña, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1136764-5, domiciliado y residente en la carretera Mella núm. 97, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial, al Lic. Juan B. de la Rosa M., titular de la cédula de identidad y electoral núm. 099-0001788-1, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida, Plácido Antonio Gálvez Burgos, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1767902-7, domiciliado y residente en esta ciudad; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lic. Eldo Zacarías Cruz, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1449205-1, con estudio profesional abierto en la ave. Isabel Aguiar núm. 163, altos del sector de Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, y domicilio *ad hoc* en ave. 27 de Febrero núm. 326, suite 2G, Bella Vista, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 551 2017-SSEN-00732, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 22 de mayo del 2017, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO; Rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor Rafael Acosta de Peña en contra de la sentencia No.1072-2015, de fecha 19-062015, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario del Municipio Santo Domingo Oeste, a favor del señor Plácido Antonio Gálvez Burgos, mediante acto No. 200/2015, de fecha 4/03/2015, instrumentado por el ministerial Eusebio Disla Florentino, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos expuestos, en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia impugnada. SECUNDO: se condena al señor RAFAEL ACOSTA al pago de las costas de procedimiento, con distracción del LIC. ELDO ZACARIAS CRUZ, quienes avanzado en su totalidad.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE

A) En el expediente constan los documentos siguientes: **a)** el memorial de casación depositado en fecha 18 de agosto de 2017, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; **b)** el memorial de defensa de fecha 26 de septiembre de 2017, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa y; **c)** el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 7 de diciembre de 2017, 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 25 de septiembre 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 ambas partes, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

C) 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.

LA PRIMERA SALA, LUEGO DE HABER DELIBERADO

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, Rafael Acosta de Peña y, como recurrido Placido Antonio Gálvez Burgos. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) el litigio se originó con la demanda en cobro de alquileres vencidos y no pagados y validez de embargo conservatorio interpuesta por el actual recurrido contra el recurrente, la cual fue acogida mediante sentencia núm. 1072-2015, de fecha 19 de junio de 2015; b) la indicada decisión fue recurrida en apelación, la alzada rechazó la vía recursiva, en consecuencia, confirmó el fallo apelado mediante sentencia núm. 551-2017-SSEN-00732 de fecha 22 de mayo de 2017, objeto del recurso de casación que nos ocupa.

2) En su memorial de casación, el recurrente Rafael Acosta de Peña invoca los siguientes medios: **Primero:** violación al debido proceso, tutela judicial efectiva, previsto en el artículo 69 de la Constitución dominicana, violación al derecho de defensa, al conocer el recurso de la parte ahora recurrente sin evaluar sus documentos como son los relativos a de pagos de varios de los meses de alquiler por los que lo condena, constituyendo un desconocimiento de las pruebas y omisión de estatuir sobre estas. **Segundo:** violación al derecho de defensa, por no pronunciarse acerca del pedimento de inadmisibilidad planteado por la parte recurrente en el sentido de que las demandas fundamentadas en la falta de pago de alquileres vencidos, es obligatorio que estén acompañadas de una certificación del Departamento de Alquileres de Casas y Desahucio del Banco Agrícola, lo que al no ser presentada en este caso, la demanda resultaba inadmisibile, pero tanto el juez *a quo* como la alzada no se pronunciaron al respecto. **Tercero:** violación a la ley por errónea aplicación, específicamente al artículo 35, 36, 37 de la ley 834 C.P.C., violación a los principios de legalidad, razonabilidad y suficiencia. **Cuarto:** desnaturalización de los hechos y mala aplicación del derecho, al asumir los mismos planteamientos de la sentencia del primer grado, donde se desnaturalizan las declaraciones de un testigo y el contenido de los pagos realizados. **Quinto:** falta e insuficiencia de motivos, ilogicidad, contradicción de motivos y de motivos con el dispositivo, al asumir sin dar motivos suficientes y coherentes que la terminación contractual fue

en una fecha distinta a la ocurrida y condenar a pagos de mensualidades ya pagadas.

3) Antes del examen de los medios de casación planteados por la parte recurrente contra la sentencia impugnada, procede que esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, examine las pretensiones incidentales planteadas por la parte recurrida en su memorial de defensa con relación al recurso de casación, las cuales conviene ponderar en primer orden dado su carácter perentorio, ya que, en caso de ser acogidas, tendrán por efecto impedir el examen de los medios de casación planteados en el memorial de casación; que el recurrido sostiene que el presente recurso deviene en inadmisibile, ya que no cumple con el requisito de doscientos (200) salarios mínimos establecidos en el artículo 5 de la Ley de Procedimiento de Casación.

4) El artículo 5, en su literal c) del párrafo II de la Ley 3726 de 1953, sobre Procedimiento de Casación, modificado por la Ley 491 de 2008, al enunciar las decisiones que no son susceptibles de recurso de casación disponía lo siguiente: “Las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más 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”.

5) 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 ultractividad de la ley, dicha disposición aún es válidamente aplicable a los recursos de casación que fueron interpuestos durante el período en que estuvo vigente y se presumía conforme con la Constitución, a saber, los comprendidos desde la fecha 19 de diciembre de 2008, que se promulga la Ley núm. 491-08, hasta el 20 de abril de 2017, fecha en que se agotó el efecto diferido de anulación de la norma.

6) Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha podido verificar que el presente recurso se interpuso el 18 de agosto de 2017, esto es, fuera del lapso de vigencia del literal c) del párrafo II del artículo 5 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, por lo que, en el presente caso, no se puede aplicar el presupuesto de admisibilidad establecido en dicho texto legal de carácter procesal, en consecuencia, procede desestimar la inadmisibilidad planteada.

7) Por otro lado, la parte recurrida plantea que se declare inadmisibile el recurso de casación interpuesto por Rafael Agosta de Peña, por este no haber sido parte del proceso en el segundo grado, habiendo adquirido la sentencia la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, toda vez que no recurrieron en apelación.

8) El estudio de la sentencia impugnada permite advertir que se trató de una demanda en cobro de alquileres vencidos y no pagados y validez de embargo conservatorio interpuesta por Plácido Antonio Gálvez Burgos en contra de Rafael Acosta de Peña, último que no conforme con la sentencia de primer grado que acogió la referida demanda en su perjuicio interpuso recurso de apelación que produjo la sentencia ahora criticada, de lo que se desprende que, contrario a lo señalado por el recurrido, el actual recurrente posee la aptitud procesal suficiente para interponer el presente recurso de casación, en tal sentido procede rechazar la inadmisión solicitada.

9) En el desarrollo de su primer, tercer y cuarto medios de casación, reunidos para su estudio por estar estrechamente vinculados, el recurrente alega, en síntesis, que la alzada en su sentencia ahora recurrida en casación vulneró el debido proceso de ley, la tutela judicial efectiva y el derecho de defensa, pues, aunque en la página 2 de su sentencia recoge el inventario de piezas depositado por la parte recurrente no valoró los recibos de pagos depositados, especialmente los recibos de pago núms. 28489010 y 28489069 del 4 de abril del 2012 y el núm. 29273213 de fecha 6 de mayo del 2012, para solo citar algunos, que cubren parte de los meses que el tribunal *a quo* y la corte asumen como no pagados, indicando de forma errada y desnaturalizando los documentos que estos pagos corresponden al año 2011, cuando las fechas de dichos recibos es clara; que además, omite la corte referirse al acto mediante el cual le fuera entregado el local y las llaves al recurrido, fecha a partir de la cual debe estimarse y computarse la entrega del bien objeto del inquilinato pero, sin haber escuchado ningún testimonio, asume, en violación al principio de inmediación y contradicción, las actas de audiencia del primer grado, donde distorsiona las declaraciones del señor Alexander Melenciano, indicando que este testimonio no puede determinar la fecha de terminación de la contratación: igualmente no hace referencia a la nulidad del acto núm. 500, que fue declarado nulo por el tribunal de primer grado, y al mismo tiempo, basado en ese acto, procedió a acoger la demanda insertada en las conclusiones de este, lo que transgrede el debido proceso de ley y la tutela judicial efectiva, puesto que después de ser declarado nulo, un acto jamás puede ser considerado para una decisión judicial.

10) El recurrido defiende la sentencia recurrida en relación al medio examinado alegando que el recurrente trata de sorprender a esta Honorable Corte, al sacar de contexto un ordinal de la sentencia, ya que resulta que el hecho de haber pagado algunos meses, del total que debió pagar no lo exonera en modo alguno de haber pagado la totalidad, en el tiempo y la forma en que debió pagar, pues como establece la corte el alquiler debe ser pagado mes por mes tal y cual está estipulado en el contrato de inquilinato; que el testigo que alega el recurrente fue a su cargo, y en el salón de audiencia no logró identificar la persona a quien dice haber entregado las llaves ni estableció la fecha de la ocurrencia de ese hecho, más aun no logró indicar el lugar; que es irrisoria la supuesta nulidad del acto, y tal cual fue establecido por el juzgador *a qua* la misma era improcedente; que la corte dio a los documentos de la causa su verdadera naturaleza y alcance fallando en base a estos, ofreciendo motivos congruentes y pertinentes que justifican su decisión.

11) El estudio de la sentencia impugnada revela que lo que perseguía el actual recurrido era que el recurrente hiciera efectivo el pago de los alquileres vencidos y no pagados, así como que se validara el embargo conservatorio de los ajueres que guarnecían en el lugar alquilado, por él realizado en perjuicio de su inquilino, estimando el tribunal de primer grado con lugar la

demanda en cobro de alquileres y declarando nulo el acto en relación a la validez del referido embargo, entendiendo que esta había sido interpuesta fuera de los plazos dispuestos por la ley a esos fines; con ocasión del recurso de apelación la corte estimó correcta la decisión del primer juez, por lo tanto, confirmó el fallo apelado.

12) En el presente recurso de casación el recurrente sanciona a la corte en primer lugar por no haber, a su decir, ponderado los recibos de pago que demostraban que efectuó varios pagos que cubrían parte de los meses reclamados y que además la corte dice que corresponden al año, 2011 cuando estos son del 2012.

13) Sobre el particular la corte señaló: *“Respecto al alegato de que en la sentencia impugnada se incurrió en un error, al interpretar que los pagos realizados pertenecen al año 2011, a pesar de que los mismos corresponden a fechas posteriores a febrero del año 2012, el tribunal advierte que al examinar los documentos aportados por las partes al proceso, se ha podido determinar lo siguiente: a) Que en el contrato de alquiler suscrito entre las partes en fecha 26/11/2010, notariado por la Dra. Juana Gertrudis Mena de Morales, Notario Público de los del Distrito Nacional, consta que el mismo entró en vigencia en fecha 03/12/2010; que el precio de alquiler mensual fue fijado por las partes en la suma de RD\$14,000.00; que los pagos correspondientes a los alquileres debían ser realizados los días 30 de cada mes; que el inquilino entregó al propietario la suma de RD\$28,000.00 por concepto de depósito; b) Que de los comprobantes de los depósitos realizados en la cuenta No. 753-44626-9, a nombre de Rosana Garber del Banco Popular Dominicano, de fecha 05/02/2011 07/03/2011, 9/04/2011, 06/05/2012, 11/05/2011, 10/01/2012 (6:40 AM), 10/01/2012 (6:42 AM), 10/01/2012 (6:44 AM), 04/04/2012 (8:08 AM), 04/04/2012 (8:13 AM), y 6/05/2012, por valor de RD\$14,000.00 cada uno, se deduce que, partiendo de que el primer mes de alquiler tuvo su vencimiento en fecha 03/01/2011 y siendo estos los únicos comprobantes de pago aportados por la hoy recurrente, estos han de ser aplicados a los meses de alquiler más antiguos, al tenor de lo expresado en el artículo 1256 del Código Civil, ya que no existe ninguna otra constancia de la aplicación de estos pagos a una fecha posterior a esta. Vale destacar, además, que el recurrente pretende que conforme al concepto incluido en los tres comprobantes de depósito de fecha 10/01/2012, estos pagos corresponden a los meses de agosto, septiembre y octubre 2011, y que por tanto, los meses adeudados son a partir de ese momento, así que los pagos hechos con posterioridad a esa fecha, que son cuatro en total, deberían aplicarse a los meses subsiguientes, es decir, noviembre y diciembre 2011, y enero y febrero 2012, por lo que los meses pendientes de pago, conforme a este argumento, serían: desde marzo hasta septiembre 2012, esto es, siete meses, sin embargo, el tribunal entiende que al constituir un punto controvertido entre las partes el concepto de dichas transferencias bancarias, y tratarse de una cuestión que emana del inquilino, hoy recurrente, quien procura prevalerse del mismo, no puede ser dado por verdadero el indicado concepto, en virtud del principio conforme al cual nadie puede elaborarse su propia prueba. 12. En consecuencia, de lo anterior, resulta pertinente aplicar estos pagos a los meses transcurridos desde el día 03/01/2011 hasta el 03/11/2011, por aplicación del aludido artículo 1256 del Código Civil, quedando pendiente de pago los meses vencidos desde el 03/12/2011 hasta la fecha de conclusión del contrato, a no ser que la parte contra la cual se oponen dichos comprobantes de depósito reconozca haber recibido otros pagos además de estos”.*

14) Según se advierte del razonamiento expresado por la corte, contrario a los argumentos del recurrente la corte sí ponderó los recibos que refiere, de los cuales estableció que aun cuando el recurrente efectuó dichos pagos, estos al tenor del artículo 1256 del Código Civil, debían ser aplicados a los meses de alquiler más antiguos ante la falta de prueba de que fueron pagados, lo cual es congruente con el espíritu plasmado en el artículo señalado relativo a la imputación de los pagos, con lo cual se busca compensar el pago efectuado a aquellas que dada su antigüedad aún persisten, por lo tanto, la corte no desconoció los pagos efectuados mediante los recibos por ella descritos y que dice el recurrente no valoró, todo lo contrario, le dio el valor que conllevaban.

15) También sanciona el recurrente a la corte en el sentido de que omitió referirse al acto mediante el cual le fuera entregado el local y las llaves al recurrido, fecha a partir de la cual entiende debe estimarse y computarse la entrega del bien objeto del inquilinato, indicando además que la corte distorsionó las declaraciones del testigo.

16) La corte en relación al aspecto denunciado señaló lo siguiente: *“En cuanto a la fecha de conclusión de la relación contractual de inquilinato, la parte demandada presentó al señor Alexander Melenciano Cruz, en calidad de testigo, por ante el tribunal de primer grado, según consta en acta de audiencia de fecha 09/06/2015; sin embargo, sus declaraciones resultan imprecisas, pues este expresa, entre otras cosas: “se les entregaron las llaves al señor Gálvez, yo trabajaba en ese local para esa época como alquilado en septiembre 2012, en diciembre 12 no estaba en el local (...) yo entregué las llaves en el año 2012”. Como se puede advertir, de estas declaraciones no es posible extraer ninguna conclusión por su incoherencia e imprecisión, lo que nos llevar a dudar de su sinceridad, y por consiguiente a descartarlas como un medio de prueba válido para probar los hechos controvertidos en este caso. 14. Es importante puntualizar que la relación de inquilinato trae como consecuencia la obligación del pago de los alquileres en la fecha convenida por las partes, tal y como resulta de lo previsto por el artículo 1728 del Código Civil; que siendo esta una obligación a cargo del inquilino, es a este que corresponde probar su cumplimiento o la causa de su liberación; que al tratarse de una obligación de cumplimiento sucesiva es al deudor de la misma que corresponde demostrar el momento en que dejaron de generarse los alquileres, por haberse producido la entrega efectiva del inmueble alquilado a su propietario. En ese mismo orden de ideas, alega que por medio del acto No: 604/2012, de fecha 26/09/2012, instrumentado por el ministerial Oscar Anselmo Moquete Pérez, se comprueba que el inmueble alquilado estaba a disposición del propietario desde el mes de septiembre del año 2017; sin embargo, al examinar dicho acto observamos que en el mismo el inquilino informa al propietario su intención de entregar el local alquilado, más no efectúa la entrega formal de las llaves de dicho local, en consecuencia, este hecho no puso fin a la relación contractual existente entre las partes, por lo que es criterio de este tribunal que se debe asumir como fecha de conclusión de la relación contractual, la invocada por la parte recurrida, esto es, el mes de noviembre del año 2012”.*

17) Lo anterior demuestra que la corte no omitió referirse a las imputaciones que sostiene el recurrente, ya que la alzada determinó que las declaraciones del testigo presentado no eran concluyentes para determinar la fecha en que culminó el contrato, que según el recurrente se efectuó al momento de hacer entrega del local alquilado y de las llaves de este, indicando la corte que la conclusión de la relación contractual se produjo en noviembre del año 2012; en ese

sentido, ha sido juzgado que los jueces del fondo gozan de un poder soberano para apreciar la fuerza probatoria de las declaraciones de las partes en justicia, de igual modo, ha sido criterio constante que los jueces del fondo gozan de un poder soberano para apreciar la fuerza probatoria de los testimonios en justicia. Por esta razón no tienen que ofrecer motivos particulares sobre las declaraciones que acogen como sinceras o las que desestiman, por lo tanto, no se advierte el vicio invocado.

18) En otro lugar, el recurrente sostiene, que la corte tampoco hace referencia a la nulidad del acto núm. 500/2015 que declaró nulo el tribunal de primer grado y al mismo tiempo basó su decisión en ese acto, procediendo a acoger la demanda, lo cual es incompatible.

19) Sobre el particular la corte establece lo siguiente: *“En cuanto al alegato esgrimido por la recurrente, en el sentido de que el juez de primer grado incurrió en violación de los artículos 35 y siguientes de la ley 834 del 1978, ya que al declarar la nulidad de la demanda en validez de embargo conservatorio se encontraba en la imposibilidad de conocer la demanda en cobro de alquileres, interpuesta por medio del mismo acto; sin embargo, al examinar la sentencia ahora impugnada, este tribunal ha podido constatar que en los números del 19 al 12 de su parte considerativa, el tribunal de primer grado expresa los motivos por los cuales declaró la nulidad de la demanda en validez de embargo conservatorio, contenida en el acto No. 500/2015, de fecha 15/05/2015, del ministerial Raudy D. Cruz Núñez, dejando subsistente el acto que la contiene. Motivos estos que este tribunal de alzada considera pertinentes y suficientes para fundamentar esa decisión, pues no se trata de una nulidad basada en un vicio de forma o de fondo del acto mismo, con lo cual devendría nula, además, la demanda en cobro de alquileres que le acompaña, sino que esta nulidad se fundamenta en la violación al plazo razonable para interponer la referida demanda en validez, como uno de los aspectos del debido proceso de ley, lo que no afecta en modo alguno la validez del acto, ni los demás aspectos contenidos en este”.*

20) En efecto, tal como estimó la corte se trató de una demanda en cobro de alquileres y validez de embargo conservatorio, que aun cuando fue introducida por medio del acto referido, se trata de postulaciones que difieren entre sí, y la nulidad producida la retuvieron los jueces del fondo de una formalidad para que prosperara la validez requerida, que no afectaba en modo alguno el cobro perseguido; cabe precisar que la demanda en validez de embargo conservatorio no afecta la reclamación respecto del fondo, es decir, el cobro de la acreencia, lo cual se interpreta de las previsiones del artículo 53 del Código de Procedimiento Civil, por lo tanto, tampoco esta imputación genera la casación de la sentencia criticada, por lo que procede desestimar los medios examinados.

21) En el desarrollo de su segundo medio de casación el recurrente alega, en resumen, que la corte no se pronunció con relación al pedido de inadmisibilidad que le planteó, bajo el entendido de que la ley obliga a todo demandante que, a pena de inadmisibilidad, las demandas en cobro de alquileres vencidos y no pagados deben estar precedidas de una certificación expedida por el Banco Agrícola, departamento de Alquileres de Casas y Desahucio, en la que se haya inscrito el contrato y conste que el inquilino deudor no ha depositado como valor en consignación los alquileres vencidos.

22) El recurrido alega en relación al medio examinado, que el certificado que expide el Banco Agrícola es exigible para la demanda en desalojo exclusivamente, no así para aquellas demandas que, aun teniendo su causa principal en un contrato de inquilinato, no persiguen el desalojo del inmueble alquilado.

23) Contrario a lo denunciado por el recurrente, la corte estableció los motivos que justificaban su desestimación a los argumentos referidos, en el sentido siguiente: *“En cuanto al alegato de que en la sentencia impugnada se incurrió en una violación a la ley, al no haber tomado en cuenta que la forma de probar la falta de pago de un inquilino es a través de la certificación que al efecto expide el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, cabe indicar que conforme al decreto 4807, en su artículo 10, “Toda notificación de demanda de desalojo, intentada contra cualquier inquilino, por la causa de falta de pago de alquileres, deberá ser encabezada por un certificado expedido por la Oficina del Banco Agrícola 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.” Añade el artículo 11 del mismo Decreto que “el original de dicho certificado será depositado por el demandante en el Juzgado de Paz, que conozca de la demanda el cual no podrá dictar ninguna sentencia de desalojo si dicho depósito no es realizado.” Del análisis del citado precepto legal se desprende que el certificado que expide el Banco Agrícola de la República Dominicana es exigible para las demandas en desalojo exclusivamente, no así para aquellas demandas, que han tenido su causa principal en un contrato de inquilinato, no persiguen el desalojo del inmueble alquilado por haber sido desocupado el inmueble alquilado. En ese sentido, conviene destacar que el propósito del referido certificado para las demandas en desalojo por falta de pago de los alquileres es comprobar si el inquilino ha realizado o no, pagos al propietario a través de la oficina del Banco Agrícola, lo que suele ocurrir ante la negativa del propietario a recibirlos. 19. En este caso, si el demandado original, hoy recurrente, pretendía estar libre de la deuda por concepto de los alquileres reclamados, estaba en la obligación de demostrar las causas de su liberación, siendo lógico inferir que de haber realizado pagos en dicha institución, a propósito del contrato de alquiler que existió entre las partes, debió aportarlos, tal y como lo hizo con los comprobantes de transferencias bancarias, efectuadas a favor de la persona designada por el propietario para recibir dichos pagos, cosa que no ha ocurrido en la especie. 20. En esas atenciones, el tribunal entiende que, en este caso, la demandante original, hoy recurrida ha logrado demostrar la existencia de la deuda por concepto de alquileres vencidos y no pagados a cargo de la parte demandada, hoy recurrente, por el monto de RD\$ 140,000.00, correspondiente a diez meses de alquileres, a razón de RD\$14,000.00 mensuales”. Por lo tanto, no es cierto que la corte omitiera pronunciarse al respecto.*

24) Respecto de la falta de motivos alegada por el recurrente en su quinto medio, 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 valoró 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.

25) 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 y con ello se rechaza el presente recurso de casación.

26) 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 núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, lo que vale decisión sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta sentencia.

Por los tales motivos, LA PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, después de haber deliberado, vista la Constitución de la República Dominicana; vistos los artículos 1,2,4, 5 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08; 45 y 48 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional y de los procedimientos constitucionales, núm. 137-11 del 13 de 14 junio de 2011. 53, y 141 del Código de Procedimiento Civil.

FALLA:

ÚNICO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Rafael Acosta de Peña contra la sentencia núm. 551 2017-SEEN-00732, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en fecha 22 de mayo del 2017, por los motivos precedentemente expuestos.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Samuel Arias Arzeno

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICO, que la sentencia que antecede fue dada y firmada por los jueces que figuran en ella, en la fecha arriba indicada.

www.poderjudici