

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 299

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Puerto Plata, del 13 de mayo de 2019.

Materia: Civil.

Recurrente: Miguel Antonio Salce Jáquez.

Abogados: Lic. José Rafael García Hernández y Licda. Emely Villegas Quiñonez.

Recurrido: Rafael Alberto Tremols Acosta.

Abogado: Lic. Juan pablo Cuevas Lorenzo.

Jueza ponente: Mag. Pilar Jiménez Ortiz.

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 Vanessa Acosta Peralta, 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 Miguel Antonio Salce Jáquez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 039-0025384-7, domiciliado en la calle Hostos, núm. 33, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, quien tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. José Rafael García Hernández y Emely Villegas Quiñonez, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 095-0003448-4 y 402-2157647-9, respectivamente, con su estudio profesional abierto en la calle Ramón Peralta, Los Jardines Metropolitanos, municipio Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, con domicilio *ad-hoc* en el centro comercial Bella Vista, suite 402, avenida Sarasota esquina Eduardo Vicioso, núm. 2, sector Bella Vista, de esta ciudad.

En este proceso figura como parte recurrida Rafael Alberto Tremols Acosta, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 102-0001405-7, domiciliado y residente en la calle Cristóbal Colon, núm. 85, paraje Unijica, La Boca, El Mamey, Los Hidalgos, provincia Puerto Plata, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Juan pablo Cuevas Lorenzo, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1666606-6, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de Febrero esquina Dr. Defillo, núm. 384 Altos, sector Bella Vista, de esta ciudad.

Contra la sentencia civil núm. 271-2019-SEEN-00275, dictada el 13 de mayo de 2019, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, cuya parte dispositiva, es la siguiente:

“PRIMERO: en cuanto al fondo, condena al señor Miguel Antonio Saleé Jáquez, al pago de la suma de sólo cincuenta y siete mil pesos dominicanos (RD\$57,000.00), a favor del señor Rafael Alberto Tremols Acosta, por concepto de los alquileres vencidos y no pagados, desde julio 2017, hasta enero 2019. SEGUNDO: declara la resciliación del contrato de alquiler, de fecha 1-5-2000, pactado de manera verbal entre los señores Rafael Alberto Tremols Acosta (propietario), Miguel Antonio Saleé Jáquez (inquilino).

TERCERO: ordena el desalojo del señor Miguel Antonio Saleé Jáquez (inquilino), y de cualquier persona que por su cuenta lo ocupe, del local comercial ubicado en la calle Cristóbal Colón, entrada de Guate, sin número, El Mamey, Los Hidalgos, provincia Puerto Plata. CUARTO: condena a la parte demandada original y ahora recurrida principal (señor Miguel Antonio Saleé Jáquez), sucumbiente en el proceso condena a la parte demandante al pago de las costas, ordenando la distracción y provecho del Licdo. Juan Pablo Cuevas Lorenaa, que afirma estarlas avanzando en su mayor parte”.

#### 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 27 de septiembre de 2019, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 16 de octubre de 2019, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; y c) el dictamen de la procuradora general adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 3 de diciembre de 2019, en donde expresa que deja al criterio de la Suprema Corte de Justicia la solución del presente recurso de casación.

**B)** Esta sala, en fecha 15 de enero de 2021, 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 instanciadas representadas por sus abogados apoderados, quedando el asunto en fallo reservado para una próxima audiencia.

**C)** Esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 7 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, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

33) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente, Miguel Antonio Salce Jáquez y como parte recurrida, Rafael Alberto Tremols Acosta. Del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere se establece que: **a)** en fecha 1 de mayo de 2000, Rafael Alberto Tremols Acosta, le alquiló a Miguel Antonio Salce Jáquez, mediante contrato verbal de inquilinato, un inmueble ubicado en la calle Cristóbal Colón, municipio Los Hidalgos, provincia Puerto Plata por el monto de DOP\$3,000.00 mensuales; **b)** alegando la falta de pago por parte del inquilino, el propietario interpuso una demanda en resiliación de contrato, cobro de alquileres vencidos y desalojo contra el actual, proceso en el que la parte demandada ofertó el pago de la suma de los alquileres reclamados más la suma de RD\$5,000.00 por concepto de gastos y honorarios; **c)** el Juzgado de Paz Ordinario del municipio Los Hidalgos, Distrito Judicial de Puerto Plata decidió el caso mediante la sentencia civil núm. 278-2018-PSEN-00001, de fecha 5 de marzo de 2018, disponiendo el rechazo de la oferta real de pago en razón de no haber presentado en audiencia pública las sumas ofertadas; posteriormente, dicho órgano emitió la sentencia núm. 278-2018-SSEN-00018, de fecha 10 de agosto de 2018, mediante la que condenó al inquilino al pago de DOP\$27,000.00 correspondientes a 9 meses de alquileres vencidos, resilió el contrato de alquiler objeto del

litigio y ordenó el desalojo del inquilino; **d)** la indicada decisión fue apelada de manera principal por el demandado primigenio e incidentalmente, de manera parcial, por el demandante primigenio, proceso que fue decidido por el tribunal de primera instancia, en atribuciones de alzada, mediante el fallo ahora impugnado, en el que decidió condenar al inquilino al pago de DOP\$57,000.00 por concepto de los alquileres vencidos desde julio 2017 hasta enero 2019, resilió el contrato de alquiler y ordenar el desalojo mediante la sentencia ahora impugnada en casación.

34) La parte recurrente propone contra la decisión impugnada el siguiente medio de casación: **único:** desnaturalización de los hechos.

35) En el desarrollo de su único medio de casación, la parte recurrente alega, en esencia, que la corte *a qua* desnaturalizó los hechos y vulneró los artículos 12 y 13 del Decreto núm. 4807, sobre Control de Alquileres y Desahucios, de fecha 16 de mayo del 1959, al establecer que su oferta real de pago de alquileres vencidos no era válida por no haber realizado la oferta de los gastos legales que exige el referido decreto, sin verificar que había realizado correctamente su ofrecimiento ante el primer juez, lo que fue rechazado por dicho juez sin antes constatar que su abogado estaba en disposición de hacer entrega del dinero ofertado al abogado del demandante primigenio en el momento de la audiencia celebrada ante el Juez de Paz.

36) La parte recurrida, en defensa de la sentencia impugnada, sostiene que el medio invocado carece de objeto en razón de que tanto el tribunal de primer grado como el de alzada rechazaron la oferta de real de pago de alquileres vencidos que realizó el inquilino porque ninguna de las veces que actual recurrente presentó la indicada oferta cumplió con los requisitos que disponen los artículos 12 y 13 del Decreto núm. 4807, sobre control de alquileres y desahucios, de fecha 16 de mayo del 195.

37) En cuanto al medio examinado la sentencia impugnada establece lo que se transcriben a continuación:

“Que en la especie, no existe controversia entre las partes respecto de la existencia del contrato de alquiler por el monto de RD\$3,000.00 mensuales, lo que les lleva al conflicto es si el inquilino es deudor de mensualidades atrasadas en el pago o si su oferta real de pago es válida. Que la parte recurrida principal (inquilino), plantea que no es deudor, que su oferta de pago cumple con la exigencias de los artículos 12 y 13 del Decreto núm. 4807, sobre control de alquileres y desahucios, de 16 de mayo del 1959 (...)Que, para mayor abundamiento, del análisis de los artículos 12 y 13 del Decreto núm. 4807, sobre control de alquileres y desahucios, de 16 de mayo del 1959, se puede apreciar, que oferta del pago y cubrimiento de los gastos legales, se debe hacer en la audiencia, debe ser decidida de inmediato por el juez que conozca del asunto, para evitar que se sigan acumulando mensualidades, como ha ocurrido en la especie, pues la audiencia fue el día 23-1- 2019, es decir, que a la fecha de la presente decisión (13-5-2019), ya han pasado los meses de febrero, marzo y abril del 2019. Que si bien la parte recurrida principal, ha probado que realizó en el Banco Agrícola de la República Dominicana, el depósito de la suma de RD\$57,000.00, por el pago de los meses desde julio 2017 hasta enero 2019, es decir, el pago por 19 meses, no

es menos cierto, no ha hecho oferta de cubrir los gastos legales, por lo que su oferta no cumple con las exigencias del artículo 12 del Decreto núm. 4807, sobre control de alquileres desahucios, de 16 de mayo del 1959. Que siendo así los hechos y el derecho, el señor Miguel Antonio Saleé Jáquez, debe ser declarado deudor del señor Rafael Alberto Tremols Acosta, por falta de pago de los alquileres desde julio 2017, hasta enero 2019, lo que a su vez da lugar a la resciliación del contrato de alquiler, y el desalojo del inquilino en falta”.

38) El punto litigioso en el caso se circunscribe a determinar si, como lo alega la parte recurrente, el tribunal de primer grado, en atribuciones de alzada, estaba en la obligación de valorar el ofrecimiento real de pago de los alquileres vencidos en la forma que fue realizado ante el Juez de Paz para determinar si fue ejecutado conforme a la norma o si, como lo hizo, podía valorar dicha oferta tomando en consideración los hechos suscitados ante esa jurisdicción de apelación.

39) Respecto de lo analizado, se hace oportuno resaltar que el recurso de apelación constituye una vía de reformación que tiene por objeto la valoración del caso concreto en la forma que se apoderó al tribunal *a quo*, con las limitantes que disponga la parte apelante en el acto introductivo. En ese tenor, no corresponde a la Corte de Apelación hacer juicio al fallo apelado, como lo hace esta Corte de Casación, sino que su actuación tiene por finalidad conocer del caso en las mismas condiciones en que fue apoderado el juez primigenio, valorando las cuestiones de hecho y de derecho aplicables y decidiendo de forma definitiva el asunto que es sometido a su escrutinio. Esto responde, igualmente, al principio del doble grado de jurisdicción consagrado en nuestra Carta Magna:

40) Como corolario de lo expuesto, contrario a lo que se alega, no corresponde a la jurisdicción de apelación la valoración de las incidencias del caso, como el ofrecimiento real de pago realizado ante el Juez de Paz en la forma que fue sometido a dicho órgano; sino que, por el contrario, le corresponde a dicha alzada ponderar si, al momento en que es ella apoderada del conocimiento del asunto, las condiciones legales requeridas para el ejercicio de la oferta han sido debidamente cumplimentadas por la parte que la promueve. En ese orden de ideas, la corte no incurre en los vicios denunciados al juzgar el rechazo de la oferta real de pago por no haberse dado cumplimiento a los artículos 12 y 13 del Decreto núm. 4807, sobre Alquileres y Desahucios, máxime cuando dicho procedimiento tiene por objeto desinteresar a la parte demandante con el pago de su acreencia. Por lo tanto, procede el rechazo de los medios analizados y, con ello, del presente recurso de casación.

41) Al tenor 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 recurrente al pago de dichas costas, distrayéndolas a favor del abogado de la parte recurrida, lo que vale decisión, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva.

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, modificada por la Ley núm. 156-97, del 10 de julio de 1997, los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 20, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; artículos 12 y 13 del Decreto núm. 4807, sobre Control de Alquileres y Desahucios, de fecha 16 de mayo

del 1959 modificada por la Ley 17-88 sobre Depósito de Alquileres en el Banco Agrícola.

FALLA:

**ÚNICO:** RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Miguel Antonio Salce Jaquez contra la sentencia civil núm. 271-2019-SSEN-00275, dictada el 13 de mayo de 2019, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero y Vanessa Acosta Peralta.

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](http://www.poderjudici)