

SENTENCIA DEL 28 DE ABRIL DE 2021, NÚM. 29

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santiago, del 11 de abril de 2018.

Materia: Civil.

Recurrente: Mario Antonio Torres.

Abogado: Lic. Carlos Alberto Álvarez.

Recurrida: Alexandra Nereyda Ventura Pichardo.

Abogado: Lic. Miguel Andrés Frías Vásquez.

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, 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 **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 Mario Antonio Torres, dominicano, mayor de edad, casado, domiciliado y residente en la calle núm. 11, casa núm. 6, ensanche Libertad, Santiago de los Caballeros, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Licdo. Carlos Alberto Álvarez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0455767-7, con estudio profesional abierto en la calle Benito González núm. 148, edificio Hilda Rodríguez, modulo núm. 1B, piso II, Santiago de los Caballeros.

En el presente proceso figura como parte recurrida Alexandra Nereyda Ventura Pichardo, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0203462-6, domiciliada y residente en el Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Miguel Andrés Frías Vásquez, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0069446-6, con estudio profesional abierto en la calle Prolongación B núm. 35, urbanización Reparto del Este, Santiago de los Caballeros y *ad hoc* en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1706, apartamento núm. F-1, primer piso, Mirador Norte, Distrito Nacional.

Contra la sentencia núm. 365-2018-SSEN-00238, dictada en fecha 11 de abril de 2018, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, cuyo dispositivo copiado textualmente, dispone lo siguiente:

PRIMERO: Declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por MARIO ANTONIO TORRES, contra la Sentencia Civil No. 0381-2016-SSENT-00092, de fecha 15/12/2016, emitida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio de Santiago, a favor de ALEXANDRA NEREYDA VENTURA PICHARDO, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con las normas procesales vigentes; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, rechaza el recurso de apelación por improcedente, mal fundado y carente de base legal, en consecuencia, confirma en todos sus aspectos la sentencia impugnada en apelación; **TERCERO:** Condena a la parte recurrente MARIO ANTONIO TORRES al pago de las costas del procedimiento en beneficio del abogado representante de la

parte recurrida, Licenciado Miguel A. Frías Vásquez.

VISTOS TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE:

(A) En el expediente constan: a) el memorial de casación depositado en fecha 27 de junio de 2018, mediante el cual la parte recurrente invoca los medios de casación contra la sentencia recurrida; b) el memorial de defensa depositado en fecha 28 de marzo de 2019, donde la parte recurrida invoca sus medios de defensa; c) el dictamen de la procuradora adjunta, Casilda Báez Acosta, de fecha 19 de septiembre de 2019, 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 noviembre de 2020 celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados que figuran en el acta levantada al efecto; a la indicada audiencia ambas partes comparecieron.

(C) La magistrada Vanessa Acosta Peralta no firma la presente decisión debido a que no participó en la deliberación.

LA SALA DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

1) En el presente recurso de casación figura como parte recurrente Mario Antonio Torres y, como parte recurrida Alexandra Nereyda Ventura Pichardo, verificándose del estudio de la sentencia impugnada y los documentos que refiere, lo siguiente: **a)** Alexandra Nereyda Ventura Pichardo demandó a Mario Antonio Torres en resiliación de contrato, cobro de alquileres y desalojo por falta de pago, la cual fue acogida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del municipio de Santiago, mediante sentencia núm. 0381-2016-SSENT-00092, de fecha 15 de diciembre de 2016; **b)** contra dicho fallo Mario Antonio Torres interpuso un recurso de apelación, el cual fue rechazado conforme se hizo constar en la decisión núm. 365-2018-SSEN-00238, ahora impugnada en casación.

2) La parte recurrente propone contra la sentencia impugnada los siguientes medios de casación: **primero:** falta de motivación. Falta de base legal. Violación del artículo 141 del Código Procedimiento Civil; **segundo:** errónea aplicación de los hechos y el derecho.

3) En el desarrollo de ambos medios de casación, analizados en conjunto por estar estrechamente vinculados, la parte recurrente sostiene que la jurisdicción de fondo emitió una decisión sin motivación ni base legal en cuanto al ofrecimiento real de pago que se realizó en la audiencia en fecha 15 de agosto de 2017, por concepto de alquileres vencidos y las costas al abogado del recurrido, lo cual fue rechazado, transgrediéndose los artículos 12 y 13 de la ley núm. 4807 de 1959 y 141 del Código de Procedimiento Civil, no obstante indicar en su cronología que posteriormente se referiría al respecto, lo cual no hizo.

4) La parte recurrida defiende el fallo de la alzada indicando que se ha hecho una buena apreciación de los hechos y una justa interpretación del derecho en tanto que los artículos 1257, 1258 y 1259 del Código de Procedimiento Civil prevén sobre el ofrecimiento de pago que este debe ser precedido de una notificación de un alguacil o autorización del juez y consignarse los montos donde indica la ley, no en el tribunal, por consiguiente, hizo el juez *a quo* una perfecta instrucción del derecho ordenando la continuidad de la audiencia.

5) El examen de la decisión impugnada pone de manifiesto que la jurisdicción de segundo grado, el apartado que corresponde a la cronología del proceso, expresa lo siguiente: *Respecto a este recurso fueron conocidas varias audiencias, la primera audiencia celebrada el día 18 de mayo de 2017, la cual fue aplazada para fecha 15/8/2017, a fin de que se produjera la comunicación recíproca de documentos. En la audiencia que antecede, los recurrentes solicitaron la prórroga de la medida, fijando la próxima audiencia para fecha 19/10/2017, en la que la parte recurrente realizó una oferta real de pago mientras que el recurrido hizo oposición a dicho pedimento y solicitó que se intime a la parte a concluir al fondo, el juez después de varios considerando (sic) intimó a las partes a concluir al fondo las cuales se encuentran de forma transcrita (sic) en otro apartado, el Juez de su lado se reservó el fallo y las costas para ser pronunciado en una próxima audiencia, otorgando plazos a las partes para depositar sus respectivos escritos justificativos de conclusiones.*

6) La alzada, en sus motivaciones de fondo, indica que la parte apelante no demostró ante el tribunal *a quo* ni en dicho plenario que estuviera al día en el cumplimiento de su obligación de pago pues aunque depositara diversos recibos, así como el acto núm. 059/2016, de fecha 15 de febrero de 2016, contentivo de oferta real de pago, se evidenciaba el incumplimiento por no pagar los alquileres correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2015, por lo que era de derecho confirmar la sentencia apelada, sin perjuicio de los alquileres vencidos y por vencerse.

7) Ha sido juzgado y se reitera en este caso, que conforme al contenido del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, la sentencia debe contener los fundamentos o los motivos en los que el tribunal basa su decisión, entendiéndose por motivación la forma en la que el tribunal expone de manera clara y ordenada las cuestiones de hecho y de derecho que sirvieron de soporte a su sentencia.

8) Es preciso destacar que, forma expresa, el artículo 12 del Decreto núm. 4807 de 1959 indica que los inquilinos que hubieran sido demandados en desahucios por falta de pago de alquileres tendrán oportunidad para cubrir al propietario la totalidad de la suma adeudada, más los gastos legales, hasta el momento en que deba ser conocida en audiencia la demanda correspondiente; siendo criterio jurisprudencial que *pretender que el ofrecimiento de pago y eventual depósito a que se refieren los artículos 11 y 12 del Decreto 4807, puedan hacerse en cualquier estado de la causa, es propiciar que el inquilino pueda manejar discrecionalmente el ejercicio de las vías de derecho, lo que retardaría el pago de los alquileres, y ante una eventual derrota, antes de que se produzca una decisión, trataría de sobreseer el proceso haciendo el pago u ofreciendo el monto adeudado, lo cual no es el espíritu de la ley.*

9) En el presente caso, esta Corte de Casación ha comprobado que la sentencia impugnada no está afectada de un déficit motivacional en lo que refiere específicamente a la oferta real de pago hecha por el apelante, hoy recurrente en casación ya que, conforme los motivos dados por la alzada, los montos ofertados, ni siquiera junto a los recibos de pago, demostraban que el recurrido cumpliera su obligación de pagar los alquileres correspondientes a los doce meses del año 2015, por lo que, dada la improcedencia del recurso, la alzada confirmó la sentencia objeto de recurso.

10) En esa línea discursiva, además de que era insuficiente la oferta real de pago, se colige

también que esta era extemporánea, todo lo cual pone de manifiesto que la jurisdicción de fondo al fallar como lo hizo obró conforme al derecho, dictando una sentencia que 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 la correcta aplicación del derecho. En consecuencia, procede desestimar los medios examinados y con ellos, rechazar el presente recurso de casación.

11) 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.

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, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953; 68, 69, 131 y 133 del Código de Procedimiento Civil

FALLA:

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto Mario Antonio Torres, contra la sentencia núm. 365-2018-SS-00238, dictada en fecha 11 de abril de 2018, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del Lcdo. Miguel Andrés Frías Vásquez, quien afirma haberla avanzado en su totalidad.

Firmado: Pilar Jiménez Ortiz, Justiniano Montero Montero, Samuel Arias Arzeno y Napoleón Estévez Lavandier.

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella, leída en audiencia pública en la fecha en ella indicada.

www.poderjudici