

---

Sentencia impugnada: Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Pedro de Macorís, del 22 de mayo de 2001.

Materia: Civil.

Recurrentes: Teófilo Peguero y Juan Ortiz Calderón.

Abogado: Dr. Pedro Antonio Hidalgo Brito.

Recurridos: Luis Manuel Ortiz Lora y Manuel Ortiz Lora.

Abogado: Dr. Pedrito Altagracia Custodio.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 28 de febrero de 2017.

Preside: Francisco Antonio Jerez Mena.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, dicta en audiencia pública la sentencia siguiente:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Teófilo Peguero y Juan Ortiz Calderón, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 023-0017996-3 y 023-0065233-2, domiciliados y residentes, el primero, en la calle Mauricio Báez núm. 17, del sector Cuatro Caminos, de San Pedro de Macorís, el segundo, en la avenida Independencia núm. 56 de la ciudad de San Pedro de Macorís, contra la sentencia civil núm. 321-01, de fecha 22 de mayo de 2001, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, en funciones de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Que procede rechazar el Recurso de Casación interpuesto por los señores Teófilo Peguero y Juan Ortiz Calderón, contra la Sentencia Civil No. 321-01, de fecha 22 de mayo del año 2000, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 6 de junio de 2001, suscrito por el Dr. Pedro Antonio Hidalgo Brito, abogado de la parte recurrente, Teófilo Peguero y Juan Ortiz Calderón, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 8 de junio de 2001, suscrito por el Dr. Pedrito Altagracia Custodio, abogado de la parte recurrida, Luis Manuel Ortiz Lora y Manuel Ortiz Lora;

Vistos, la Constitución de la República, los Tratados Internacionales de Derechos Humanos de los cuales la República Dominicana, es signataria, las decisiones dictadas en materia constitucional; la Ley núm. 25 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726, 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;

La CORTE, en audiencia pública del 22 de mayo de 2002, estando presentes los magistrados Rafael Luciano

Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Ana Rosa Bergés Dreyfous, Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 20 de febrero de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo, en su indicada calidad, y a los magistrados Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a esta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294 de fecha 20 de mayo de 1940, y después de haber deliberado los jueces signatarios de este fallo;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta: a) que con motivo de la demanda en rescisión de contrato de arrendamiento, desalojo y daños y perjuicios incoada por Luis Manuel Ortiz Lora y Manuel Ortiz Lora, contra Juan Ortiz Calderón y Teófilo Peguero, el Juzgado de Paz del Municipio de San Pedro de Macorís dictó la sentencia civil núm. 173-1999, de fecha 18 de noviembre de 1999, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Rechaza las conclusiones incidentales presentadas por las partes demandantes, por los motivos expuestos en las consideraciones que anteceden; **SEGUNDO:** Deja a opción de la parte más diligente la fijación de audiencia a los fines de seguir conociendo la presente demanda; **TERCERO:** Condena a la parte demandante, al pago de las costas de este incidente, y ordena que las mismas sean distraídas en favor de los doctores MANUEL DE JESÚS REYES PADRÓN Y EULOGIO SANTANA, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte” (sic); b) no conforme con dicha decisión, mediante acto núm. 515-2000, de fecha 9 de junio de 2000, del ministerial Manuel Vittini, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, los señores Juan Ortiz Calderón y Teófilo Peguero interpusieron formal recurso de apelación contra la decisión antes descrita, en ocasión del cual la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, en función de tribunal de segundo grado, dictó la sentencia civil núm. 321-01, de fecha 22 de mayo de 2001, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** Por haberse realizado dentro del plazo y forma señalados por la ley, DECLARA como regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por los señores LUIS MANUEL ORTIZ LORA y MANUEL ORTIZ LORA, mediante acto número 121-2000, de fecha 31 de Mayo del año 2000, del ministerial Julio Anglada García, entonces alguacil de estrado del Juzgado de Paz del Municipio de San Pedro de Macorís, contra la sentencia número 49-00, dictada en fecha 18 del mes de Mayo del año 2000, en sus atribuciones civiles, por el Juzgado de Paz del Municipio de San Pedro de Macorís, cuya parte dispositiva ha sido copiada en el cuerpo de la presente sentencia; **SEGUNDO:** Sin acoger la declinatoria de incompetencia propuesta por los intimados, señores TEÓFILO PEGUERO y JUAN ORTIZ CALDERÓN, declara la competencia de atribución de esta Cámara Civil y Comercial, en funciones de tribunal de segundo grado, para estatuir sobre el recurso de apelación del cual ha sido apoderado por los señores LUIS MANUEL ORTIZ LORA y MANUEL ORTIZ LORA en fecha 21 de Mayo del año 2000 y, en consecuencia, retiene la causa; **TERCERO:** RECHAZA en todas sus partes, por improcedente y mal fundada, la solicitud de reapertura de los debates realizada por los intimados, señores TEÓFILO PEGUERO y JUAN ORTIZ CALDERÓN, mediante instancia depositada en la Secretaría de este tribunal en fecha 5 de Diciembre del año 2000; **CUARTO:** En cuanto al fondo del recurso, acoge parcialmente las pretensiones de los recurrentes y, en consecuencia, esta Cámara Civil y Comercial, en funciones de tribunal de segundo grado, actuado por propia autoridad y contrario imperio, REVOCA en todas sus partes la sentencia recurrida, No. 49-00, pronunciada en fecha 18 de Mayo del año 2000, por el Juzgado de Paz del Municipio de San Pedro de Macorís, en sus atribuciones civiles, cuya parte dispositiva aparece copiada en el cuerpo de la presente sentencia; **QUINTO:** DECLARA la resciliación de los contratos de arrendamiento intervenidos, en el primero de los casos, entre los señores LUIS MANUEL ORTIZ LORA y MANUEL ORTIZ LORA, en calidad de arrendadores, y el señor TEÓFILO PEGUERO, en calidad de inquilino, en fecha 5 de diciembre del año 1994, y en el segundo de los casos, entre los señores LUIS MANUEL ORTIZ LORA y MANUEL ORTIZ LORA, en calidad de arrendadores, y el señor JUAN ORTIZ CALDERÓN, en calidad de inquilino, en fechas 1ro. de octubre del año 1990 y 5 de mayo del año 1995; **SEXTO:** ORDENA el desalojo inmediato de los señores TEÓFILO PEGUERO y JUAN ORTIZ CALDERÓN, de los solares que ocupan y que les han sido arrendados por los señores LUIS MANUEL ORTIZ LORA y MANUEL ORTIZ LORA, en virtud de los señalados contratos de inquilinato, así como de cualquier otra persona que a cualquier título se

encuentre ocupando dichos inmuebles ubicados en la avenida Mauricio Báez No. 17 de esta ciudad de San Pedro de Macorís; **SÉPTIMO:** CONDENA a los recurridos TEÓFILO PEGUERO y JUAN ORTIZ CALDERÓN, al pago de las costas causadas en ocasión del procedimiento, ordenando la distracción de las mismas a favor del sector PEDRITO ALTAGRACIA CUSTODIO, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad” (sic);

Considerando, que los recurrentes proponen contra la sentencia impugnada los medios de casación siguientes: **“Primer Medio:** Violación al artículo 8 de la Ley 4314; **Segundo Medio:** Violación de los artículos 10 y 11 del Decreto 4807 del año 1959 y sus modificaciones, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios;

Considerando, que en el desarrollo de sus dos medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación y ser útil a la solución que se dará al caso, los recurrentes alegan, en síntesis, lo siguiente: que conforme al artículo 8 de la Ley núm. 4314, citada, no se dará curso a ninguna solicitud o demanda hasta tanto se hayan hecho los depósitos que dicho texto legal prevé por ante el Banco Agrícola para establecer de manera fehaciente la existencia del crédito en materia de inquilinato a través de la certificación expedida por el Banco Agrícola de la República Dominicana; que tal disposición legal establece un medio de inadmisión que obliga al tribunal a rechazar toda demanda en desalojo cuando previamente no se han obtenido las referidas certificaciones; que prosigue alegando el recurrente, que en el caso, las disposiciones de los artículos 10 y 11 del referido Decreto núm. 4807 del año 1959, señalan que toda demanda en desalojo deberá ser encabezada con el mencionado recibo y depositado ante el Juzgado de Paz que estuviera apoderada de la misma; normas que también establecen medios de inadmisión que fueron desconocidos en la sentencia impugnada, muy especialmente cuando en la misma se admite que los recibos de no pago depositados tienen fecha del 5 del mes de junio del año 2000, es decir, mucho tiempo después de la fecha de la demanda introductiva de instancia; que además al ser depositado dicho documento en grado de apelación su depósito en ese grado de jurisdicción resultaba inadmisibile; que las normas de orden público e interés social no pueden ser desconocidas por los particulares, criterio que sustenta la Suprema Corte de Justicia en su sentencia de octubre de 1966, respecto a la obligatoriedad del depósito en el Juzgado de Paz de los recibos justificativos de la consignación de los valores exigidos por el citado texto legal;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en la misma se describen, se evidencia que la alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) que el fallo impugnado se originó a raíz de una demanda en rescisión de contrato, cobro de alquileres y daños y perjuicios, incoada en fecha 9 de agosto de 1999, por los señores Luis Manuel Ortiz Lora y Manuel Ortiz Lora, actuales recurridos, contra los señores Teófilo Peguero y Juan Ortiz Calderón, hoy recurrentes, demanda que fue rechazada por el Juzgado de Paz del municipio de San Pedro de Macorís, fundamentando su decisión en que los demandantes, hoy recurridos, no depositaron la certificación del Banco Agrícola que daba constancia de la no consignación de los alquileres vencidos en dicha institución bancaria ni los demás elementos probatorios justificativos de sus pretensiones; 2) no conformes con dicha decisión los demandantes, hoy recurridos, interpusieron recurso de apelación contra la misma, planteando el apelado, hoy recurrente, en dicha instancia una excepción de incompetencia, basado en que la demanda inicial no era competencia de la jurisdicción civil, atribuyendo a la jurisdicción inmobiliaria la aptitud para conocer el caso por tratarse de una litis sobre derechos registrados, pretensión incidental que fue rechazada por la alzada y en cuanto al fondo del recurso, revocó la decisión de primer grado, acogiendo la demanda original mediante la sentencia civil núm. 321-01 de fecha 22 de mayo de 2001, que es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que respecto al alegato denunciado por los recurrentes fundamentado en que la certificación de no pago de alquileres en el Banco Agrícola debió ser aportada en ocasión de la demanda y no en grado de apelación, como ocurrió en el caso, es necesario señalar, que si bien es cierto que el artículo 8 de la Ley núm. 4314 del 22 de octubre de 1955, que regula la prestación y aplicación de los valores en el inquilinato, modificada por la Ley núm. 17-88 del 5 de febrero de 1988, sobre depósito de alquileres en el Banco Agrícola, crea un fin de inadmisión al disponer que: “No se dará curso a ninguna solicitud, instancia o demanda dirigida al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, a sus delegados provinciales o la Comisión de Apelaciones establecidas según el artículo 26 del Decreto núm. 4807 de fecha 16 de mayo de 1959, ni al Juzgado de Paz y Tribunales Ordinarios, con

finde de (...) desalojo, hasta que el demandante, propietario o inquilino, presente el recibo original, o certificación del Banco Agrícola de la República Dominicana, demostrativo de haberse realizado el depósito previsto en el párrafo II del artículo 2 de la presente ley”; sin embargo, esta causal de inadmisibilidad puede ser subsanada si al momento del juez estatuir sobre la misma esta ha desaparecido conforme lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley núm. 834 del 15 de julio de 1978, el cual dispone “(...) que la inadmisibilidad será descartada si su causa ha desaparecido en el momento que el juez estatuye”;

Considerando, que en ese orden de ideas, en el caso, la certificación de no depósito de alquileres en el Banco Agrícola de la República Dominicana, podía válidamente ser depositada por primera vez ante el tribunal de segundo grado, en razón de que la redacción de la disposición contenida en el artículo 8 de la citada ley no limita su depósito al tribunal de primer grado, sino que la finalidad del legislador es que sea aportado para dar curso a la demanda en desalojo, formalidad esta que, conforme hemos referido, aunque no se cumplió ante el tribunal de primer grado la cual justificó el rechazo de la demanda, pero al ser subsanada en apelación con el aporte del referido documento, el tribunal de alzada procedió correctamente al darle curso a la demanda en desalojo, toda vez que resulta suficiente que el indicado documento se encuentre en el expediente al momento de la jurisdicción dictar su fallo para establecer la existencia del crédito reclamado por concepto de alquileres vencidos y no pagados, como ha ocurrido en el caso;

Considerando, que en base de los razonamientos expuestos y habiendo sido desestimados los medios en que se fundamenta el recurso de casación examinado, procede rechazar el mismo por las razones antes indicadas;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Teófilo Peguero y Juan Ortiz Calderón, contra la sentencia civil núm. 321-01, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial San Pedro de Macorís, en funciones de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, señores Teófilo Peguero y Juan Ortiz Calderón, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas a favor del Dr. Pedrito Altagracia Custodio, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 28 de febrero de 2017, años 174º de la Independencia y 154º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Martha Olga García Santamaría y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario, Secretaria 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.