
Sentencia impugnada: Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo, del 5 de septiembre de 2001.

Materia: Civil.

Recurrente: María Cecilia Reynoso.

Abogados: Dr. Manuel Arturo Santana Merán y Lic. Johendinson Alcántara Mora.

Recurridos: Domingo A. Valerio y Manuela Librán Nin de Guzmán.

Abogado: Lic. Manuel Ferreras Pérez.

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 María Cecilia Reynoso, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1076107-9, domiciliada y residente en el núm. 31, de la manzana 29, de la urbanización El Edén de Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 328, de fecha 5 de septiembre de 2001, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Manuel Ferreras Pérez, abogado de la parte recurrida, Domingo A. Valerio y Manuela Librán Nin de Guzmán;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “Que procede declarar inadmisibles el Recurso de Casación interpuesto contra la Sentencia Civil No. 328 de fecha 5 de Septiembre del año 2001, dictada por la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia de fecha 16 de noviembre de 2001, suscrito por el Licdo. Johendinson Alcántara Mora y el Dr. Manuel Arturo Santana Merán, abogados de la parte recurrente, María Cecilia Reynoso, 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 de fecha 11 de diciembre de 2001, suscrito por el Dr. Manuel Ferreras Pérez, abogado de la parte recurrida, Domingo A. Guzmán Valerio y Manuela Librán Nin de Guzmán;

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 10 de julio 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 6 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 Dulce María Rodríguez de Goris 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 resciliación de contrato de inquilinato y desalojo incoada por Domingo A. Guzmán Valerio y Manuela Librán Nin de Guzmán, contra María Cecilia Reynoso, la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 124-2000, de fecha 14 de noviembre de 2000, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**Primero:** Rechaza las conclusiones de la inquilina demandada señora María Cecilia Reynoso, en cuanto al pedimento de inadmisibilidad y rechazamiento de la demanda civil en Rescisión de contrato de Inquilinato y Desalojo, interpuesto en su contra por los señores Domingo A. Guzmán Valerio y Manuela Librán Nin de Guzmán, por improcedente, infundadas y carentes de base legal; **Segundo:** Declara como buena y válida en cuanto a la forma la presente demanda, en Rescisión de Contrato de Inquilinato y Desalojo, por haber sido interpuesta conforme al derecho y reposar en prueba legal; **Tercero:** En cuanto al fondo, acoge en parte las conclusiones de la parte demandante, señores Domingo A. Guzmán Valerio y Manuela Librán Nin de Guzmán, y en consecuencia: a) Declara rescindido el contrato de fecha 31 del mes de marzo del año 89 (sic), suscritos entre los señores Domingo A. Guzmán Valerio y Manuela Librán Nin de Guzmán y de la otra parte señor (sic) María Cecilia Reynoso; b) Ordena el desalojo inmediato de la señora María Cecilia Reynoso, de la casa No. 31 de la manzana 29, Urb. El Edén, Km. 10 ½, Villa Mella, de esta ciudad, así como de cualquier otra persona que ocupe dicho inmueble a cualquier título al momento del desalojo; **Cuarto:** Condena a la señora María Cecilia Reynoso, al pago de las costas, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Manuel Ferreras Pérez, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) no conforme con dicha decisión, la señora María Cecilia Reynoso interpuso formal recurso de apelación contra la misma, mediante acto núm. 798-2000, de fecha 28 de noviembre de 2000, del ministerial Jaime Rafael Nolasco, alguacil del Tribunal Especial de Tránsito, Sala No. 2, del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Cámara Civil de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), dictó la sentencia civil núm. 328, de fecha 5 de septiembre de 2001, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno válido en la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora MARÍA CECILIA REYNOSO por haber sido hecho de conformidad con la ley; **SEGUNDO:** en cuanto al fondo del recurso, lo RECHAZA, y, en Consecuencia CONFIRMA la sentencia No. 124/2000 de fecha 14 del mes de noviembre del año dos mil (2000), rendida por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a favor de los señores: DOMINGO A. GUZMÁN VALERIO Y MANUELA NIN DE GUZMÁN; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor y provecho del DR. MANUEL FERRERA (sic) PÉREZ, abogado, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad” (sic);

Considerando, que la recurrente propone contra la sentencia impugnada los medios de casación siguientes: “**Primer Medio:** Violación al artículo 1, párrafo I de la Ley 4314, modificada por la Ley 17-88; G. O. No. 7904, de fecha 29 de octubre de 1955; **Segundo Medio:** Que el artículo 8 de la referida ley establece que las demandas hechas sin cumplir con las disposiciones precedentes serán declaradas inadmisibles; **Tercer Medio:** Que el hecho de no ponderar los alegatos del recurrente constituye una violación al derecho de defensa, y a la vez se materializa un exceso de poder de la autoría de las jurisdicciones de primer y segundo grado (sic)”;

Considerando, que en sus tres medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, alega la recurrente, en esencia, que la alzada vulneró el párrafo I del artículo 1 de la Ley 4314, modificada por la Ley núm. 17-88 del 5 de febrero de 1988, pues para ratificar la sentencia de primer instancia no tomó en consideración, que los actuales recurridos no consignaron en el Banco Agrícola la suma de dinero correspondiente

a un mes de depósito como exige la indicada disposición legal y relativa al contrato verbal vigente que tampoco fue registrado, sino el contrato de alquiler de fecha 1ro de marzo de 1989, el cual fue rescindido por ellos de manera consensual al modificar el precio, puesto que en ese caso es preciso redactar un nuevo contrato con esas modificaciones y registrarlo en el Banco Agrícola; que violó las disposiciones del artículo 8 de la aludida Ley núm. 4314, que establece que las demandas hechas sin cumplir con las disposiciones a que refiere dicho texto legal serán declaradas inadmisibles; que vulneró su derecho de defensa al no ponderar los alegatos de la parte hoy recurrente;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que de un 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 en fecha 1ro de marzo de 1989, la Licda. Thelma Librán de Martínez, actuando en representación de los señores Domingo A. Guzmán Valerio y Manuela Librán Nin de Guzmán, actuales recurridos, alquiló la casa núm. 31, manzana 29, de la urbanización El Edén de Villa Mella, a la señora María Cecilia Reynoso, parte hoy recurrente, según consta en el contrato de alquiler suscrito por las partes en la referida fecha; 2) que los propietarios del inmueble alquilado solicitaron el desalojo de la inquilina por ante la Comisión de Alquileres de Casas y Desahucios, sustentados en que ocuparían el inmueble alquilado por un período de 2 años, dictando dicho órgano administrativo la Resolución núm. 41-99 de fecha 4 de marzo de 1999, que a su vez fue apelada por la inquilina por ante la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios, que le concedió un plazo de seis (6) meses conforme la Resolución 113-99 de fecha 17 de junio de 1999; 3) que luego, los propietarios, actuales recurridos, apoderaron al órgano judicial de la demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo en contra de María Cecilia Reynoso, demanda que fue admitida por el tribunal de primera instancia mediante la sentencia civil núm. 124-2000 de fecha 14 de noviembre de 2000; 4) no conforme con dicha decisión la demandada, incoó recurso de apelación contra aquella, en ocasión del cual planteó la inadmisión de la demanda inicial por violación al artículo 1 de la Ley 4314 modificada por la Ley 17-88, puesto que conforme a dicho texto legal la demandante debió registrar el nuevo contrato verbal acordado entre las partes en causa que se generó al momento de pactar el aumento del alquiler a la cantidad de cuatrocientos cincuenta pesos (RD\$450.00), pretensión incidental y recurso de apelación que fueron rechazados por la alzada, confirmando en todas sus partes la decisión de primer grado mediante la sentencia civil núm. 328 de fecha 5 de septiembre de 2001, que es ahora objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que respecto a los alegatos denunciados por la actual recurrente la alzada aportó los motivos siguientes: “que el recurrente no identifica en su escrito ampliatorio, el supuesto contrato de alquiler según él vigente, es decir no indica ni siquiera la fecha del mismo, su duración, ni el monto acordado por las partes como depósito, solo establece la mensualidad a pagar; que tampoco ha depositado al expediente el aludido contrato puesto que según sus propias declaraciones corresponde al propietario el depósito del mismo, debiendo registrarlo para cumplir con las normas establecidas en la Ley No. 4314 modificada por la Ley No. 17-88; que en apoyo de sus pretensiones ha depositado tres copias de los recibos Nos. 8152, 5773 y 6996, expedidos por el Departamento de Captación de Ahorros y Valores, sección de Caja del Banco Agrícola de la República Dominicana, mediante los cuales la señora María Cecilia Reynoso, deposita en el referido organismo la suma de cuatrocientos cincuenta pesos con 00/100 centavos, por concepto de alquiler de los meses mayo, junio y julio del año 1998, recibos estos que eran producto del nuevo contrato según el recurrente habían suscrito las partes; que estos recibos por sí solo no demuestran fehacientemente la existencia de un nuevo contrato de alquiler con las directrices alegadas por el recurrente (...) que de los recibos depositados lo único que a juicio de la Corte se puede inferir, es que hubo una continuación del contrato de alquiler existente con una modificación en cuanto al precio convenido y que la inquilina efectuaba los pagos correspondientes a las mensualidades en el Banco Agrícola de la República Dominicana; que la parte final del referido párrafo dice, el propietario no está obligado a depositar adelantos o anticipación de mayor monto”;

Considerando, que la corte a qua prosigue sosteniendo lo siguiente: “que la Corte es del criterio que correspondía a la parte proponente de la inadmisibilidad de la demanda, depositar los documentos para fines de ponderación de la Corte, en que apoyaría dicho pedimento, a saber, el contrato verbal de alquiler según el cual el

monto mensual del alquiler ascendía a la suma de cuatrocientos cincuenta pesos (RD\$450.00); que si este documento era una de las bases esenciales para proponer el fin de inadmisión, debió ser ella, la recurrente y no la parte recurrida, los responsables del depósito del mismo; que esta Corte entiende que en ausencia de un nuevo contrato verbal aducido por el recurrente, se decidirá la suerte del proceso tomando como contrato vigente a la época el contrato de arrendamiento que figura depositado en el expediente de fecha primero de marzo de 1989, que siendo así las cosas, figura depositada la Certificación del Banco Agrícola de la República Dominicana, demostrativo de haberse realizado el depósito previsto en el artículo 1 de la citada ley, y en consecuencia, en ese sentido no ha habido tampoco violación alguna al artículo 8 de la Ley 4314”;

Considerando, que el artículo 1 de la Ley 4314 del 22 de octubre del año 1955, que regula la prestación y aplicación de los valores en el inquilinato, modificada por la Ley 17-88 de fecha 5 de febrero del año 1988, dispone que: “Los propietarios y encargados de casas, apartamentos, edificios, oficinas y espacios físicos para alquiler en las zonas urbanas y suburbanas; o de almacenes, naves industriales y similares, así como de instalaciones para servicios turísticos, hoteleros o de recreación cualquiera que sea su ubicación, estarán obligados a depositar y mantener en el Banco Agrícola las sumas que exijan a los inquilinos o empresarios como depósito, adelanto, anticipo u otra denominación, para garantizar el pago de los alquileres o el cumplimiento de cualquier otra obligación legal o convencional derivada del contrato. Párrafo I.- En todo contrato de alquiler se reputará que el inquilino, al momento de la contratación, entrega al propietario o encargado, en dinero efectivo, el valor equivalente a por lo menos un (1) mes de alquiler en los contratos de hasta un año; de dos (2) meses de alquiler en los contratos de dos años o de año y medio en adelante; y de tres (3) meses de alquiler en los contratos de tres años o más, o de dos años y medio en adelante; todo, sin perjuicio de la exigibilidad del depósito completo en el Banco Agrícola en caso de depósitos, adelantos o anticipos de mayor monto”. “Párrafo II.- En los casos de Contratos de alquiler para Vivienda, exclusivamente, se reputará que el adelanto entregado equivale a una (1) mensualidad, independientemente de su duración”. “Párrafo III.- El depósito a que se refiere el presente artículo será aplicable también a los contratos en que se operen la tácita reconducción o la renovación por escrito; el mismo se hará exigible a partir de la fecha de reconducción o renovación”;

Considerando, que asimismo el artículo 8 de la referida Ley establece que: “No se dará curso a ninguna solicitud, instancia o demanda dirigida al Control de Alquileres y Desahucios, a sus delegados provinciales o a la Comisión de Apelaciones establecida según el Artículo 26 del Decreto No. 4807 de fecha 16 de mayo de 1959, ni al Juzgado de Paz y tribunales ordinarios, con fines de modificación de contratos de inquilinato, desalojo, o para el cumplimiento de obligación contractual o legal derivada del contrato, 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 Artículo 1 de esta ley. Igualmente será necesario el recibo, o la certificación para el caso de demandas relacionadas con el depósito previsto en el Párrafo II del Artículo 2 de la presente ley”;

Considerando, que la exigencia establecida en el citado artículo 8 de la Ley 4314 de que no se de curso a las demandas en desalojo hasta que el demandante presente el recibo original o la certificación del Banco Agrícola demostrativo de haberse realizado el depósito previsto en el artículo 1 de la referida ley, se refiere únicamente a aquellos casos en que no se aporta ninguna evidencia del indicado depósito, que no es lo que acontece en la especie, puesto que independientemente de lo indicado por la recurrente, la corte a qua estableció sin controversia alguna, que dicha obligación fue originalmente satisfecha por la parte demandante, mediante el depósito del certificado emitido al efecto por el Banco Agrícola, por lo que contrario a lo alegado, no procedía declarar la inadmisibilidad requerida por la actual recurrente, máxime cuando la alzada determinó que no se había demostrado la existencia del nuevo contrato verbal invocado por la misma y lo hizo en el ejercicio de su soberana apreciación, respecto de lo cual no se ha planteado desnaturalización, motivos por el cual procede desestimar los medios examinados;

Considerando, que, finalmente, el examen de la sentencia impugnada revela que contiene una relación completa de los hechos de la causa, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación,

comprobar que en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, razón por la cual procede rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la señora María Cecilia Reynoso, contra la sentencia civil núm. 328, dictada por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de Santo Domingo (ahora del Distrito Nacional), el 5 de septiembre de 2001, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte del presente fallo; **Segundo:** Se condena a la parte recurrente al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho del Dr. Manuel Ferreras Pérez, 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, Dulce María Rodríguez de Goris 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.