

---

Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 21 de mayo de 2001.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Vinicio Rodríguez García.
Abogado:	Dr. Jacinto Cordero Frías.
Recurrida:	Clara Muñoz.
Abogado:	Lic. Nathanael Grullón de la Cruz.

**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 Vinicio Rodríguez García, dominicano, mayor de edad, casado, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0238359-3, domiciliado y residente en la calle Jardines del Este núm. 1 del sector El Rosal, de esta ciudad, contra la sentencia relativa al expediente núm. 036-00-1106, de fecha 21 de mayo de 2001, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en función de tribunal de alzada, 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 contra la sentencia civil de fecha 21 de mayo del año 2001, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia de fecha 29 de octubre de 2001, suscrito por el Dr. Jacinto Cordero Frías, abogado de la parte recurrente, Vinicio Rodríguez García, 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 19 de noviembre de 2001, suscrito por el Licdo. Nathanael Grullón de la Cruz, abogado de la parte recurrida, Clara Muñoz;

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, Eglis 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 rescisión de contrato de inquilinato, cobro de alquileres y desalojo incoada por Vinicio Rodríguez García, contra Clara Muñoz e Inocencia Carela Muñoz, el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional dictó la sentencia núm. 573-1998, de fecha 30 de marzo de 1999, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Se rechaza la presente demanda en rescisión de contrato, cobro de alquileres y desalojo, intentada por el señor VINICIO RODRÍGUEZ GARCÍA, a través de su abogado constituido y apoderado especial al DR. JACINTO CORDERO FRÍAS, por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **SEGUNDO:** Se condena a la parte demandante, SR. VINICIO RODRÍGUEZ GARCÍA, al pago de las costas del procedimiento, a favor y provecho de los LICDOS. FRANCISCO N. GRULLÓN DE LA CRUZ y CARLOS A. SÁNCHEZ VARGAS, Abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) no conforme con dicha decisión, el señor Vinicio Rodríguez García, interpuso formal recurso de apelación contra aquella, mediante acto núm. 89-2000, de fecha 19 de enero de 2000, del ministerial Norberto Martínez Castro, alguacil ordinario de la Segunda Cámara Penal del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional dictó la sentencia relativa al expediente núm. 036-00-1106, de fecha 21 de mayo de 2001, en función de tribunal de alzada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** RECHAZA en todas sus partes el Recurso de Apelación, interpuesto contra la Sentencia No. 573-1998, de fecha 30 de Marzo de 1999, dictada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, en sus atribuciones civiles, incoado por el señor VINICIO RODRÍGUEZ GARCÍA, contra la señora CLARA MUÑOZ, por los motivos indicados precedentemente. En consecuencia; **SEGUNDO:** CONFIRMA en todas sus partes la Sentencia No. 573-1998, de fecha 30 de Marzo de 1999, dictada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, en sus atribuciones civiles, por los motivos indicados precedentemente; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente el señor VINICIO RODRÍGUEZ GARCÍA, al pago de las costas del procedimiento” (sic);

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada los medios de casación siguientes: “**Primer Medio:** Violación al artículo 12 del Decreto 4807 del 16 de mayo de 1959; **Segundo Medio:** Falta de base legal”;

Considerando, que en sus dos medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, alega el recurrente, en esencia, que el juez a quo vulneró el artículo 12 del Decreto núm. 4807, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucio del 16 de mayo de 1959, toda vez que dio por válida la oferta real de pago que hizo la recurrida, sin tomar en cuenta que la demanda introductiva de instancia era de fecha 24 de junio de 1998 y que la oferta de pago se hizo en fecha 15 de julio de 1998, cuando ya dicha demanda estaba en curso y se había conocido en audiencia pública en fecha 26 de junio de 1998; que tampoco ponderó los documentos justificativos de la indicada oferta real de pago, los cuales debían ajustarse a las disposiciones contenidas en la Ley núm. 17-88 del 5 de febrero de 1988 y al artículo 758 del Código de Procedimiento Civil, siendo evidente que la decisión impugnada fue dictada en franca violación a los preceptos legales enunciados, lo que se observa por el cotejo de fechas y documentos; que prosigue sosteniendo el recurrente, que el tribunal a quo incurrió en falta de base legal, toda vez que los motivos aportados a su decisión no permiten reconocer, si los elementos de hecho necesarios para justificar la aplicación de la ley se hallan presentes en la sentencia;

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 señor Vinicio Rodríguez, incoó una demanda en rescisión de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo en contra de la señora Clara Muñoz, sustentada en que la inquilina adeudaba la suma de siete mil quinientos sesenta pesos (RD\$7,560.00), por concepto de alquileres vencidos y no

pagados desde el 1ro de enero de 1996, al mes de junio de 1998, a razón de quinientos pesos (RD\$500.00) mensuales, demanda que fue rechazada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional; 2) no conforme con dicha decisión, el demandante la apeló fundamentado en que la sentencia apelada contenía una errónea interpretación de los hechos y por consiguiente una mala aplicación del derecho por haber sido dictada desvirtuando el origen de la demanda en cobro de alquileres vencidos y no pagados por la inquilina, en razón de que no había consignado la totalidad de los alquileres vencidos, toda vez que el precio por las mensualidades había sido aumentado en la suma de quinientos pesos (RD\$500.00) mensuales, vía de recurso que fue rechazada por la alzada, confirmando en todas sus partes el acto jurisdiccional apelado mediante la sentencia civil contenida en el expediente núm. 036-00-1106, que es ahora objeto del presente recurso de casación:

Considerando, que con relación al alegado aumento del precio del alquiler el tribunal a quo aportó los motivos siguientes: “que se puede arrendar por escrito y verbalmente; que no se podrá aumentar el precio del alquiler sin el consentimiento por escrito del inquilino; que en caso de que se negare, solo se aumentará el precio del alquiler cuando sea debidamente autorizado por el control de alquileres; que esta Sala es del criterio, después de un razonamiento lógico de la ley, jurisprudencia, la doctrina y los documentos y escritos de conclusiones depositados por las partes, que debe rechazar el presente recurso de apelación incoado contra la sentencia No. 573-1998 de fecha 30 de marzo de 1999, dictada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, en sus atribuciones civiles, incoado por el señor Vinicio Rodríguez García, contra la señora Clara Muñoz, en razón de que quedó comprobado mediante documentos previos que la parte demandada en rescisión de contrato, cobro de alquileres y desalojo no cometió la falta alegada por la parte demandante, ya que esta cumplió con su obligación de pago mediante oferta real de pago hecha a la parte demandante, la cual al rechazarla realizó la oferta real de pago por ante la sección de Control de Alquileres del Banco Agrícola de la República Dominicana”;

Considerando, que de conformidad con las previsiones contenidas en los artículos 12 del Decreto núm. 4807 del 16 de mayo del año 1959, “los inquilinos de casas que hubieran sido demandados en desahucio por falta de pago de los 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. En estos casos los jueces deben sobreseer la acción, cuando comprueben que el inquilino ha puesto a disposición del propietario, el total de los alquileres y los gastos adeudados, y que éste se ha negado a recibirlo”;

Considerando, que contrario a lo expresado por el actual recurrente, del estudio de la decisión impugnada y de la sentencia de primer grado, la cual se encuentra depositada en el expediente con motivo del presente recurso de casación, se evidencia que, el tribunal de alzada juzgó que fueron correctos los razonamientos aportados por el tribunal de primer grado en su decisión al retener como válida la oferta seguida de consignación hecha por la actual recurrida en la Sección de Alquileres del Banco Agrícola de la República Dominicana, mediante la cual depositó en dicha institución bancaria la suma de mil quinientos pesos (RD\$1,500.00) para cubrir las mensualidades vencidas correspondientes a los meses de junio de 1996 a junio de 1998, a razón de sesenta pesos mensuales (RD\$60.00), según se describe en los recibos de pagos núms. 25403 de fecha 18 de junio de 1998 y 25773 del 15 de julio del mismo año, elementos de prueba que fueron valorados por el tribunal a quo, verificando de los indicados documentos, que la citada consignación fue realizada antes de celebrada la audiencia de fecha 14 de agosto de 1998, en que el referido Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Distrito Nacional, conoció del fondo de la demanda en desalojo por falta de pago, de lo que se infiere que el juez a quo otorgó validez jurídica a dicha consignación por haber sido realizada antes de la audiencia en que se conoció sobre el fondo y de la demanda; que además, el fallo impugnado pone de manifiesto, que el tribunal de alzada también consideró correctos los motivos aportados por el tribunal de primer grado al entender que carecía de legalidad la pretensión del ahora recurrente de que la inquilina le pagara la suma de siete mil quinientos sesenta pesos (RD\$7,560.00) por concepto de alquileres vencidos, debido a que el pretendido aumento del precio de alquiler fue hecho sin consentimiento de su contraparte en su condición de inquilina y sin que se haya obtenido la autorización de la Comisión de Alquileres de Casas y Desahucios, al tenor de lo dispuesto por el artículo 2 del Decreto 4807, sobre Alquileres de Casas y Desahucios, argumentos que sirvieron de sustento para el tribunal a quo retener como válida la consignación hecha por la actual recurrida en base del precio de alquiler originalmente convenido por las partes

y reconocido por la jurisdicción a qua, de lo que se colige que la inquilina había cumplido con su obligación de pago de las mensualidades convenidas de conformidad con el artículo 1134 del Código Civil; que por lo tanto, contrario a lo alegado por el hoy recurrente, resulta evidente que en la especie, el juez a quo valoró correctamente las piezas que sirvieron de base a la indicada oferta seguida de consignación, determinando que fue hecha de conformidad con los textos legales que rigen el procedimiento de desalojo;

Considerando, que, finalmente, el contenido de la sentencia impugnada pone de relieve que el tribunal a quo hizo una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo además, motivos pertinentes que justifican la decisión adoptada, lo que le ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios imputados por la parte recurrente, por lo que procede desestimar los medios examinados y, por vía de consecuencia, rechazar el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Vinicio Rodríguez García, contra la sentencia civil relativa al expediente núm. 036-00-1106, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 21 de mayo de 2001, en función de tribunal de alzada, 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 Lic. Francisco Nathanael Grullón de la Cruz, 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.