

---

Sentencia impugnada: Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 21 de junio de 2012.

Materia: Civil.

Recurrentes: Impresora 3K, S. A., y Pedro C. Paulino D.

Abogados: Dr. Fabián R. Baralt, Licdos. Pablo Marino José y Cleyber M. Casado V.

Recurrido: Inmobiliaria Rumenos, S. R. L.

Abogado: Lic. Néstor Julio Rodríguez López.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 29 de marzo 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 la entidad Impresora 3K, S. A., sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, y el señor Pedro C. Paulino D., dominicano, mayor de edad, casado, empresario, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0790975-6, ambos con su domicilio social establecido en la casa núm. 1 de la calle Eduardo Vicioso, urbanización La Julia de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 521-2012, de fecha 21 de junio de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación 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 Dr. Pablo Marino José, por sí y por el Dr. Fabián Baralt, abogados de la parte recurrente, Impresora 3K, S. A., y Pedro C. Paulino D.;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Licdo. Néstor Julio Rodríguez López, abogado de la parte recurrida, Inmobiliaria Rumenos, S. R. L.;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: Único: Que en el caso de la especie, tal y como señala el segundo párrafo del artículo 11 de la Ley No. 3726, de fecha 29 del mes de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, por tratarse de un asunto que no ha sido objeto de comunicación al Ministerio Público por ante los Jueces del fondo, "Dejamos al Criterio de la Suprema Corte de Justicia, la solución del presente Recurso de Casación" (sic);

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 24 de julio de 2012, suscrito por el Dr. Fabián R. Baralt y los Licdos. Pablo Marino José y Cleyber M. Casado V., abogados de la parte recurrente, Impresora 3K, S. A., y Pedro C. Paulino D., 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 27 de agosto de 2012, suscrito por el Licdo. Néstor Julio Rodríguez López, abogado de la parte recurrida, Inmobiliaria Rumenos, S. R. L.;

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, 20 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 21 de agosto de 2013, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 14 de marzo 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 llama, en su indicada calidad, a los magistrados Dulce María Rodríguez de Goris y José Alberto Cruceta Almánzar, jueces de esta sala, para integrarse a ésta en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 926, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el art. 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 la sentencia impugnada y los documentos a que ella se refiere, revelan que: a) con motivo de la demanda en resciliación de contrato de alquiler y desalojo por desahucio intentada por Inmobiliaria Rumenos, S. R. L., contra la entidad Impresora 3K, S. A., y el señor Pedro C. Paulino D., la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 12 de julio de 2011, la sentencia civil núm. 00603-11, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Rechaza tanto las conclusiones incidentales como las del fondo formuladas por las partes demandadas IMPRESORA 3K, S. A., y el señor PEDRO C. PAULINO D., por las razones expresadas anteriormente; **SEGUNDO:** Acoge la presente demanda en Resciliación de Contrato de Alquiler y Desalojo por Desahucio interpuesta por la entidad INMOBILIARIA RUMENOS, S. A., en contra de la entidad IMPRESORA 3K, S. A., y el señor PEDRO C. PAULINO D., mediante acto de alguacil No. 665/2010, de fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil diez (2010) instrumentado por el ministerial Guillermo Amancio González, ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por los motivos que se contraen en el cuerpo de la presente sentencia y en consecuencia; **TERCERO:** Decreta la resciliación del Contrato de Alquiler suscrito entre la entidad INMOBILIARIA RUMENOS, S. A., con la entidad IMPRESORA 3K, S. A., y el señor PEDRO C. PAULINO D., sobre el inmueble descrito como: “La Parcela No. 10-6-B-1-A-1-C-19, del Distrito Catastral No. 2, del Distrito Nacional y sus mejoras, parcela que tiene una extensión superficial de mil cuatrocientos veintiséis metros cuadrados (1,426) treinta y cinco (35) decímetros cuadrados, y está limitada al Norte: avenida Bolívar, al Este: Parcela No. 108-F-6-B-1-D; al Sur: Calle; al Oeste: Parcelas 108-F-6-B-1-A-1-C-20 y 108-F-6-B-1-E, amparada en el certificado de título No. 81-4892, por la causa de que el mismo será usado por su propietario; **CUARTO:** Ordena el desalojo de la entidad IMPRESORA 3K, S. A., y el señor PEDRO C. PAULINO D., del inmueble antes descrito, así como cualquier otra persona física o moral que a cualquier título se encuentre ocupando la misma; **QUINTO:** Condena a la entidad IMPRESORA 3K, S. A., y el señor PEDRO C. PAULINO D., al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho del Lic. Sócrates Orlando Rodríguez López, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte” (sic); b) no conformes con dicha decisión, la entidad Impresora 3K, S. A., y el señor Pedro C. Paulino D., interpusieron formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 558-2011, de fecha 2 de septiembre de 2011, instrumentado por el ministerial Freney Morel Morillo, alguacil de estrados del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dictó el 21 de junio de 2012, la sentencia civil núm. 521-2012, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación, en ocasión de la sentencia civil No. 00603/11, de fecha 12 de julio del año 2011, relativa al expediente No. 035-10-00850, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, interpuesto por IMPRESORA 3K S. A., el señor PEDRO C. PAULINO D., mediante acto número 558/2011 de fecha 2 de septiembre del 2011, del ministerial Freney Morel Morillo, de estrado del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en

contra de la compañía INMOBILIARIA RUMENOSS (sic) S. A.; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo el referido recurso de apelación y en consecuencia CONFIRMA la sentencia apelada, por los motivos antes expuestos; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente IMPRESORA 3K S. A., y al señor Pedro C. Paulino D., al pago de las costas y ordena la distracción de las mismas a favor de los abogados de la parte recurrida, Sócrates Orlando Rodríguez López y Néstor Julio Rodríguez López, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad” (sic);

Considerando, que la parte recurrente propone en su recurso los siguientes medios de casación: **Primer Medio:** Violación de los artículos 1 y 8 de la Ley núm. 17-88, por negativa de aplicación, en cuanto al rechazamiento del medio de inadmisibilidad. Violación por falsa aplicación del art. 44 de la Ley núm. 834. Violación por desconocimiento del art. 46 de la misma ley. Violación de la regla de derecho. Falta de base legal; **Segundo Medio:** La demanda de inmobiliaria Rumeros, S. A., no tiene un objeto cierto. El contrato suscrito en fecha 1/7/1994, cesó en su vigencia. El contrato de fecha 1/7/1994 quedó disuelto en el momento de la suscripción del nuevo contrato en fecha 1/7/1999. Desconocimiento de este último contrato. Violación de los arts. 1134 y 1736 del Código Civil, en cuanto a la prueba de los hechos. Error e imprecisión en los motivos; **Tercer Medio:** La corte de alzada se excedió en el uso de su poder discrecional de apreciación;

Considerando, que la recurrente en su primer aspecto del primer medio y tercer medio de casación, se limita a transcribir los artículos 2 y 8 de la Ley núm. 17-88, de fecha 29 de enero de 1988, que modifica varios artículos sobre la Ley núm. 4314, publicada en la G. O., de fecha 22 de octubre de 1955, sobre Depósitos de Alquileres, así como los motivos dados por la corte *a qua* y criterios jurisprudenciales; que, para cumplir con el voto de la ley sobre Procedimiento de Casación, no basta con la simple transcripción de los artículos cuya violación se invocan, sino que es imprescindible que los recurrentes desenvuelvan aunque sea de manera sucinta en su memorial los fundamentos de su recurso y expliquen en qué consisten las violaciones a la ley por ellos denunciadas, sin embargo, la requeriente no indica cuál violación cometió la corte *a qua* con relación a los textos antes invocados, por tanto, no cumplieron con las formalidades establecidas en el artículo 5 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08 del 30 de diciembre de 2008, por lo que dichos medios resultan inadmisibles;

Considerando, que en el desarrollo del segundo aspecto del primer medio y el segundo aspecto del segundo medio de casación, la parte recurrente alega, en síntesis, que las causales de inadmisibilidad prescritas en el art. 44 de la Ley núm. 834, son enunciativas y no limitativas, como se puede deducir del art. 46 de la misma Ley que precisa que las inadmisibilidades deben ser acogidas aún cuando no resultaren de ninguna disposición expresa, en tal situación, cuando la alzada sostiene que los hechos invocados (sobre la violación de los arts. 2 y 8 de la Ley núm. 17-88, en cuanto al depósito de la certificación de depósito de alquileres en el banco agrícola), no constituyen una causa de inadmisibilidad de la demanda de acuerdo al referido art. 44, ni ningún otro texto legal, ha incurrido en violación de las referidas disposiciones legales; que la corte *a qua* no solo violentó lo mandado a observar por la Ley núm. 17-88;

Considerando, que resulta útil señalar, para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, que del estudio de la sentencia impugnada se pone de manifiesto: 1) que fue suscrito un contrato de alquiler entre las entidades Inmobiliaria Rumeros S. R. L., e Impresora 3K, S. A., sobre el inmueble descrito como: parcela núm. 10-6-B-1-A-1-C-19, del Distrito Catastral núm. 2, del Distrito nacional y sus mejoras, amparado en el certificado de título núm. 81-4892; 2) Que producto del referido contrato de inquilinato Inmobiliaria Rumeros, S. R. L., demandó en resciliación de contrato y desalojo a la entidad Impresora 3K, S. A., resultando apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual acogió dicha demanda, mediante la sentencia núm. 00603-11, de fecha 12 de julio de 2011; 3) que la sociedad Impresora 3K, S. A., interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia antes indicada, resultando apoderada la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual dictó la sentencia objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la corte *a qua* expuso en el fallo atacado, lo siguiente: “que en cuanto al indicado medio de inadmisión procede que esta corte lo rechace, en primer lugar, porque los hechos invocados no constituyen causa de inadmisibilidad de la demanda de acuerdo al artículo 44 de la ley 834 del 15 de julio de 1978, ni ningún otro

texto legal sanciona con la inadmisibilidad tales hechos, pues la presunción de pago por parte del inquilino al propietario en nada afecta la admisibilidad o no de la demanda, y en segundo lugar, porque para determinar si el depósito de alquiler corresponde a uno u otro contrato es preciso adentrarse al fondo de la contestación y analizar las pruebas, distinto a lo que persiguen los medios de inadmisión, que conforme al texto legal antes citado, es precisamente evitar este análisis, valiendo esta decisión sin necesidad de hacerlo constar en el dispositivo de esta sentencia; que continua expresando la corte *a qua* que del artículo 8 de la Ley núm. 17-88, en el cual se sustenta la inadmisibilidad “nace la obligación, especialmente para la parte demandante, de presentar la aludida certificación del Banco Agrícola de la República Dominicana antes de que se le de curso a su demanda y en ese sentido se evidencia del estudio de la sentencia apelada, que el juez de primer grado, al momento de fallar tuvo en su poder copia de la certificación de depósito de alquileres No. 12474 de fecha 8 de julio de 1994, la que también ha sido depositada en esta instancia, por lo que la parte demandante en primer grado Inmobiliaria Rumenos, S. A., cumplió con la obligación establecida en el artículo 8 de la Ley 17-88 sobre depósito de alquileres en el Banco Agrícola de la República Dominicana, que demuestra el depósito previsto en el artículo 1 de la referida ley; por lo que procede rechazar el medio de inadmisión que en ese sentido ha sido presentado por la entidad Impresora 3K S. A., lo que es decisión sin necesidad de ratificarlo en el dispositivo de esta sentencia”(sic);

Considerando, que en cuanto al medio bajo análisis, el artículo 8 de la Ley núm. 17-88, sobre Deposito de Alquileres en el Banco Agrícola de la República Dominicana, establece que “no se dará curso a ninguna solicitud, instancia o demanda dirigida al Control de Alquileres y Desahucio, a sus delegados provinciales o a la Comisión de Apelaciones, establecida según el artículo 26 del Decreto núm. 4807 de fecha 16 de mayo de 1959, ni al Juzgado de Paz y tribunales ordinarios, con fines de modificación de contratos de inquilinatos, desalojo, o para el cumplimiento de obligación contractual o legal derivada del contrato, hasta que el demandante, propietario o inquilino presente recibo original o certificación del Banco Agrícola de la República Dominicana, demostrativo del haberse realizado el depósito previsto en el artículo 1 de ésta ley” (sic); artículo relativo al depósito de las sumas exigidas a los inquilinos como depósito, adelanto, anticipo u otra denominación para garantizar el pago de los alquileres o el cumplimiento del cualquier otra obligación legal o convencional derivada del contrato de alquiler;

Considerando, que del señalado artículo nace la obligación, sobre todo para la parte demandante, de presentar la aludida certificación del Banco Agrícola antes de que se le dé curso a su demanda; que el motivo dado por la corte *a qua* en cuanto a que el requisito exigido por el artículo 8 de la Ley núm. 17-88, sobre la certificación de depósito de alquileres no constituye un medio de inadmisión, si bien es erróneo, el mismo resulta superabundante, toda vez que como se evidencia del estudio de la sentencia impugnada, los jueces del fondo al momento de fallar tuvieron en su poder la certificación de depósito de alquileres núm. 12474 de fecha 8 de julio de 1994, la que también ha sido depositada en esta instancia, lo que le permitió adoptar esa decisión; que, siendo esto así, la demandante original cumplió con su obligación en ese sentido, por lo que esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, estima correctas y suficientes las razones expuestas por la corte *a qua* en el fallo atacado para descartar los agravios de referencia, ya que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley; que, por tanto, procede desestimar los medios analizados;

Considerando, que en el primer aspecto del segundo medio de casación, la recurrente alega que, contrario al criterio sostenido en la decisión impugnada, en los casos de desalojo de inmuebles alquilados mediante un contrato, como en la especie, la resciliación o terminación del contrato es un requisito previo e indispensable para ordenar el desalojo; que la corte *a qua* echó por tierra la teoría de la autonomía de la voluntad y el principio del efecto obligatorio del contrato;

Considerando, que la corte *a qua* no indicó, como aduce el recurrente, que no era necesario ordenar la resciliación del contrato de alquiler para ordenar el desalojo, además confirmó la sentencia dada por el tribunal de primer grado, la cual ordena la resciliación del contrato de alquiler suscrito entre la sociedad Inmobiliaria Rumenos, S. A., y la entidad Impresora 3K, S. A., sobre el inmueble descrito como: parcela núm. 10-6-B-1-A-1-C-19, del Distrito Catastral núm. 2, del Distrito nacional y sus mejoras, amparado en el certificado de título núm. 81-4892; que, por lo tanto la corte *a qua* no incurrió en los vicios denunciado en los medios examinados, por lo que procede desestimar los mismos y con ello el presente recurso;

Considerando, que procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas, por haber sucumbido en sus pretensiones, conforme al art. 65 de la Ley núm. 3726, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por la entidad Impresora 3K, S. A., contra la sentencia civil núm. 521-2012, de fecha 21 de junio de 2012, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo se reproduce en otro lugar de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente al pago de las costas, con distracción a favor del Licdo. Néstor Julio Rodríguez López, abogado de la parte recurrida, Inmobiliaria Rumenos, S. R. L., 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 29 de marzo 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.