
Sentencia impugnada: Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 18 de julio de 2002.

Materia: Civil.

Recurrente: Tirso Rafael Tifa Pérez.

Abogado: Dr. Marcos Antonio López Arboleda.

Recurrida: Catalina Reilly Vda. Ramírez.

Abogado: Dr. Víctor Manuel Muñoz Hernández.

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 el señor Tirso Rafael Tifa Pérez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0268754-8, domiciliado y residente en la calle Summer Welles, núm. 240, sector Villa Juana, de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 038-2000-02186, de fecha 18 de julio de 2002, dictada por la Quinta Sala de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, 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 el señor TIRSO RAFAEL TIFA PÉREZ, contra la sentencia civil No. 038-2000-02186 de fecha 18 de julio del año 2002, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Quinta Sala”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 21 de agosto de 2002, suscrito por el Dr. Marcos Antonio López Arboleda, abogado de la parte recurrente, Tirso Rafael Tifa Pérez, 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 2 de septiembre de 2002, suscrito por el Dr. Víctor Manuel Muñoz Hernández, abogado de la parte recurrida, Catalina Reilly Vda. Ramírez;

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. 25-91 de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97 del 10 de julio de 1997, los artículos 1 y 65 de la Ley núm. 3726-53, 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 24 de marzo de 2004, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 21 de marzo de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente, por medio del cual se llama a sí mismo, y a los magistrados Dulce María Rodríguez Blanco 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. 926-35 del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley núm. 294-40 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) con motivo de una demanda civil en rescisión de contrato, cobro de pesos por alquileres vencidos y desalojo interpuesta por la señora Catalina Reilly Vda. Ramírez contra el señor Tirso Rafael Tifa Pérez, el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, dictó el 2 de abril de 2010, la sentencia civil núm. 068-99-00144, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** SE RECHAZA la solicitud de Reapertura de Debates, por los motivos anteriormente expuesto; **SEGUNDO:** SE ACOGEN las conclusiones de la parte demandante CATALINA RAILLY VDA. RAMÍREZ, por ser justas y reposar sobre prueba legal; **TERCERO:** SE CONDENAN al Sr. TIRSO RAFAEL TIFA PÉREZ, a pagarle a la Sra. CATALINA RAILLY VDA. RAMÍREZ, la suma de DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS PESOS ORO DOM. CON 00/100 (RD\$ 18,200.00), a que asciende el monto de la deuda principal, en concepto de los alquileres vencidos, correspondiente a los meses de OCTUBRE del año (1991) hasta MARZO del año (2000), a razón de CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS ORO DOM. CON 00/100 (RD\$175.00); **CUARTO:** SE ORDENA el desalojo del local comercial ubicado en la calle Tunti Cáceres No. 240, esquina Charles Summer Welles, en el sector de Villa Juana, Distrito Nacional, así como cualquier otra persona que se encontrará en dicho local a la hora de la ejecución de la sentencia a intervenir; **QUINTO:** SE CONDENAN a la parte demandada TIRSO RAFAEL TIFA PÉREZ, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de Dr. RAFAEL TIFA PÉREZ, Abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad; **SEXTO:** SE COMISIONA al Ministerial JUAN ESTEBAN HERNÁNDEZ, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, para que notifique la presente sentencia”(sic); b) no conforme con dicha decisión el señor Tirso Rafael Tifa Pérez apeló la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 96-4-2000, de fecha 28 de abril de 2000, instrumentado por el ministerial Antonio Méndez Encarnación, alguacil ordinario del Tribunal Especial de Tránsito del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 038-2000-02186, de fecha 18 de julio de 2002, dictada por la Quinta Sala de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia Civil No. 068-99-00144, de fecha Doce (12) del mes de Abril del Año Dos Mil (2000), dictada por el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, en favor de la señora CATALINA REILLY VDA. RAMÍREZ; **SEGUNDO:** RECHAZA en cuanto al fondo, el referido recurso de apelación y en consecuencia CONFIRMA parcialmente la Sentencia Civil No. 068-99-00144, de fecha Doce (12) del mes de Abril del Año Dos Mil (2000), dictada por el Juzgado de Paz de la Quinta Circunscripción del Distrito Nacional, en favor de la señora CATALINA REILLY VDA. RAMÍREZ; **TERCERO:** SE CONDENAN al señor TIRSO RAFAEL TIFA PÉREZ a pagarle a la señora CATALINA REILLY VDA. RAMÍREZ, la suma de DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS PESOS ORO DOMINICANO CON 00/100 (RD\$18,200.00), por concepto de alquileres vencidos desde Octubre del año Mil Novecientos Noventa y Uno (1991), hasta Marzo del año Dos Mil (2000), más los alquileres vencidos no comprendidos en las fechas indicadas, y los por vencerse, hasta la completa ejecución de la presente sentencia; **CUARTO:** CONDENAN al recurrente, señor TIRSO RAFAEL TIFA PÉREZ, al pago de las costas, ordenando su distracción en provecho del DR. VICTOR MANUEL MUÑOZ HERNÁNDEZ, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad”(sic);

Considerando, que el recurrente propone los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación del artículo 1134 del Código Civil; **Segundo Medio:** Violación del artículo 1135 del Código Civil; **Tercer Medio:** Violación al artículo 1165 del Código Civil; **Cuarto Medio:** Violación al artículo 1719 del Código Civil; **Quinto Medio:** Violación al artículo 1761 del Código Civil”;

Considerando, que previo a la valoración de los medios propuestos es oportuno describir los siguientes elementos fácticos que se retienen del fallo impugnado, a saber: a) que la señora Catalina Reilly Vda. Ramírez, en su calidad de propietaria de un local comercial ubicado en la calle Tunti Cáceres núm. 240, esquina Charles Summer Welles, Villa Juana, lo cedió mediante contrato verbal a título de arrendamiento al señor Rafael Tifa Pérez; b) que en fecha 16 de julio de 1998 la propietaria otorgó poder especial de administración del inmueble al Dr. Víctor Manuel Muñoz Hernández; c) que fundamentada la propietaria en la falta de pago de los alquileres incoó en fecha 21 de agosto de 1999 una demanda en rescisión de contrato y desalojo y cobro de la suma de RD\$37,800.00 por concepto de alquileres vencidos desde enero de 1978 hasta el 21 de agosto de 1999, fecha de la demanda, siendo decidida sus pretensiones por la sentencia civil núm. 068-99-00144, ya citada, que ordenó el desalojo y acogió parcialmente el cobro de los alquileres en la suma de RD\$18,200.00, por concepto de los alquileres vencidos desde octubre de 1991 hasta marzo de 2000; c) no conforme con esta decisión el señor Tirso Rafael Tifa Pérez interpuso recurso de apelación sosteniendo, en esencia, no ser deudor de alquileres aportando en apoyo a su argumento recibos de depósito de alquileres en el Banco Agrícola de la República Dominicana y una certificación emitida por dicha entidad dando constancia del depósito de la suma de RD\$ 18,900.00 correspondiente a los meses que fue condenado a pagar los cuales alegó fueron retirados de dicha institución, juzgando el tribunal de alzada modificar el ordinal tercero de la sentencia apelada únicamente para adicionar los alquileres no comprendidos en las fechas indicadas por la decisión del juez de Paz y los que vencieran hasta la completa ejecución de la sentencia mediante la sentencia civil núm. 038-2000-02186, ya citada, decisión esta que es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la alzada para sustentar su decisión aportó los motivos que se transcriben a continuación: “(...) que si bien es cierto que en el expediente consta una Certificación del Banco Agrícola de la República Dominicana en la cual se hace constar que el señor Tirso Rafael Tifa Pérez ha depositado en esa institución bancaria la suma de Dieciocho Mil Novecientos Pesos Oro Dominicano con 00/100 (RD\$18,900.00), en consignación del señor Flordan Ramírez/ Juan J. Collado, no menos cierto es que los valores depositados no fueron a favor de la propietaria del inmueble hoy parte recurrida; Que en ninguna parte la certificación señalada por el recurrente hace constar que dichos valores fueron retirados por la señora Catalina Reilly, propietaria del inmueble que ocupa el recurrente en calidad de inquilino, mal podría este Tribunal dar como bueno y valido dichos depósitos cuando en el expediente no aparece ningún acto que haga figurar que la propietaria del inmueble se negó del respectivo inquilino recibir los valores adeudados, antes de este consignarlos en el Banco Agrícola de acuerdo lo establecen los Arts. 8 y 9 del decreto 4807 y la ley 17/88 del 5 de febrero del año 1988, por lo que dichas consignaciones realizada por el actual recurrente carece de efectividad frente a la parte recurrida (...)”;

Considerando, que la decisión dictada por el tribunal *a quo* es impugnada en casación alegando el recurrente que al declararlo deudor de alquileres obró contrario a derecho, toda vez que probó que se encontraba al día con el pago consignándolos en el Banco Agrícola de la República Dominicana a favor de los señores Flordán Wailly Ramírez Reilly y Juan José Collado, administradores del inmueble arrendado quienes incluso retiraron los valores, razón por la cual motivo expresado en la sentencia para desconocer dicho pago apoyada en que no fueron consignados a favor de la propietaria del inmueble, señora Catalina Reilly Vda. Ramírez, desconoce la responsabilidad de los administradores de la propiedad inmobiliaria quienes recibieron los valores por concepto de pago de alquiler;

Considerando, que el examen del fallo impugnado y el expediente formado en ocasión del presente recurso de casación, se verifica que el único poder suscrito por la ahora recurrido aportado ante la alzada y ahora en casación, expresa que fue conferido al Dr. Víctor Manuel Muñoz Hernández, cuya calidad, es necesario señalar, fue reconocida implícitamente ante la alzada por el apelante, ahora recurrente, al solicitar en esa instancia la inadmisibilidad de la demanda en desalojo alegando que debió ser incoada por el Dr. Víctor Manuel Muñoz Hernández en virtud del referido poder de administración, persona distinta a aquellas en provecho de quienes

consignó el pago de los alquileres adeudados; que en efecto, los recibos de depósito de alquileres en el Banco Agrícola de la República Dominicana, copia de los cuales se aportan en casación, expresan en el detalle de la propiedad de la vivienda alquilada "Prop. de Flordan Wailly Ramírez R. / Juan José Collado", mismas personas en provecho de quienes consignó el pago de los alquileres adeudados, conforme expresa la certificación núm. 30853 de fecha 4 de octubre de 1999, que tal y como retuvo la alzada, dichos valores no fueron consignados en provecho de la propietaria del inmueble, Catalina Reilly, ni de su representante autorizado ni fue probado el poder o autorización otorgado por la inquilina a Flordan Ramírez R. / Juan José Collado para consignar en su provecho dichos valores;

Considerando, que en adición a las comprobaciones realizadas, es preciso señalar que formando parte de los documentos que integran el presente expediente la parte recurrente depositó el acto de alguacil núm. 691-2002, de fecha 20 de agosto de 2002, instrumentado por el ministerial Félix Ramón Matos, alguacil de estrados del Juzgado de Paz para Asuntos Municipales de Los Minas contentivo del proceso verbal de acta de comprobación de usufructo y pago de alquiler de inmueble, notificado al domicilio del señor Héctor Melo, en su calidad de inquilino de un inmueble propiedad de la hoy recurrida; que el propósito de dicho documento es hacer valer en casación lo expresado por el destinatario de dicho acto en cuanto a la identidad de la persona autorizada por su arrendadora para recibir el pago de alquiler;

Considerando, que sin embargo, la fecha en que fue instrumentado el acto referido, esto es, el 20 de agosto de 2002 y la fecha de la decisión ahora impugnada dictada el 18 de julio de 2002, hacen evidente que dicho documento no pudo ser aportado ante la alzada; que ha sido criterio jurisprudencial constante que no pueden ser sometidos ante la Suprema Corte de Justicia medios o documentos que no hayan sido sometidos a la consideración de los jueces del fondo, salvo excepciones establecidas en las que la parte recurrente hace defecto ante el tribunal *a quo* o la decisión ha sido adoptada de oficio y en su recurso de casación aporta un documento destinado, exclusivamente, a sustentar una vulneración de su derecho de defensa, que no es el caso examinado que se pretende aportar por primera vez documentos con incidencia en el fondo del recurso juzgado de forma contradictoria;

Considerando que en base a las razones expuestas, procede rechazar el recurso de casación por no incurrir el fallo impugnado en las violaciones denunciadas por la parte recurrente.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Tirso Rafael Tifa Pérez contra la sentencia civil núm. 038-2000-02186, dictada el 18 de julio de 2002, por la Quinta Sala de la Cámara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena al señor Tirso Rafael Tifa Pérez, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del doctor Víctor Manuel Muñoz Hernández, 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 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.