

---

Sentencia impugnada: Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santiago, del 28 de mayo de 2008.

Materia: Civil.

Recurrentes: Mini Market Los Girasoles y Pablo Valdez Delgado.

Abogados: Licdos. Lamberto Antonio Martínez y Félix Germán Pichardo.

Recurridos: Henry Ramn Ventura Dimas e Hilda Marisa Rodríguez Pérez.

Abogados: Dres. Dimedes González González y Pedro Antonio Martínez Sánchez.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Inadmisibile.*

Audiencia pública del 27 de septiembre 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 Mini Market Los Girasoles y el señor Pablo Valdez Delgado, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal y electoral n.º. 048-0026788-4, domiciliado y residente en la calle Penetración esquina Primera, Santiago, sector Los Girasoles, contra la sentencia civil n.º. 01023-2008, dictada el 28 de mayo de 2008, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen de la magistrada procuradora general adjunta de la República, el cual termina: "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";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 30 de septiembre de 2008, suscrito por los Lcdos. Lamberto Antonio Martínez y Félix Germán Pichardo, abogados de la parte recurrente, Mini Market Los Girasoles y el señor Pablo Valdez Delgado, en el cual se invocan los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 17 de agosto de 2009, suscrito por los Dres. Dimedes González González y Pedro Antonio Martínez Sánchez, abogados de la parte recurrida, Henry Ramn Ventura Dimas e Hilda Marisa Rodríguez Pérez;

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 n.º. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley n.º. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, los artículos 1, 5 y 65 de la Ley n.º. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, modificada por la Ley n.º. 491-08, de fecha 19 de diciembre de 2008;

La CORTE, en audiencia pública del 7 de julio de 2010, estando presentes los magistrados José E. Hernández Machado, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y Ana Rosa Bergés Dreyfous, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 4 de septiembre de 2017, por el magistrado Francisco Antonio Jerez Mena, presidente de la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual se llama a sí mismo y a los magistrados Manuel Alexis Ortiz Read y Pilar Jiménez Ortiz, 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 n.º 926-35, del 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley n.º 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 que: a) con motivo de la demanda en desalojo, cobro de pesos y resiliación de contrato incoada por el señor Henry Ramon Ventura Dimas e Hilda Marçsa Pérez, contra Mini Market Los Girasoles y el señor Pablo Valdez Delgado, el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción de Santiago, dictó la sentencia civil n.º 637-2007, de fecha 31 de mayo de 2007, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RECHAZAR la solicitud de reapertura de debates, planteada por la parte demandada por improcedente, mal fundada y carente de base legal; **SEGUNDO:** DECLARAR rescindido el contrato de alquiler intervenido entre las partes señores HENRY RAMON VENTURA DIMAS E HILDA MARÇSA RODRÍGUEZ PÉREZ Y PABLO VALDEZ DELGADO, por violación del contrato por parte del inquilino respecto a su obligación de pago; **TERCERO:** CONDENAR al señor PABLO VALDEZ DELGADO, al pago de la suma de CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS (RD\$5,680.00), por concepto del pago de 10%, correspondiente al aumento que debe aplicarse al concluir cada año de alquiler; **CUARTO:** Se ordena el desalojo inmediato del inmueble del inquilino señor PABLO VALDEZ DELGADO, ubicado en la calle Penetración casi esq. Primera, sector Arroyo Hondo, Los Girasoles, de esta ciudad de Santiago; **QUINTO:** Condenar al señor PABLO VALDEZ DELGADO, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho y beneficio del LIC. PEDRO MARTÍNEZ, abogado que afirma estarlas avanzando en su totalidad”; b) no conforme con dicha decisión el señor Pablo Valdez Delgado interpuso formal recurso de apelación, mediante acto n.º 580-2007, de fecha 30 de julio de 2007, del ministerial Vicente de la Rosa, en ocasión del cual la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, dictó en fecha 28 de mayo de 2008, la sentencia civil n.º 01023-2008, ahora impugnada cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: **“PRIMERO:** DECLARA en cuanto a la forma regular y válido el recurso de apelación interpuesto por el señor PABLO VALDEZ DELGADO contra la sentencia No. 383-07-00053 de fecha 31 de mayo del 2007, dictada por el Juzgado de Paz de la Tercera Circunscripción del Municipio de Santiago a favor de los señores HENRY RAMON VENTURA DIMAS e HILDA MARÇSA RODRÍGUEZ PÉREZ por haber sido realizado de conformidad con las leyes vigentes en la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo de recurso de apelación, se rechaza y se confirma en todas sus partes la sentencia recurrida por haber sido dictada conforme a las reglas del derecho vigente en la materia, al realizar al juez a quo una correcta aplicación del derecho y los hechos; **TERCERO:** CONDENA a la parte recurrente señor PABLO VALDEZ DELGADO al pago de las costas del procedimiento ordenando su distracción en provecho y beneficio del Licdo. Pedro Martínez, quien afirma estarla avanzando”;

Considerando, que el recurrente no titula los medios de casación en los cuales sustenta el presente recurso, sino que lo desarrolla en el cuerpo de su memorial de casación;

Considerando, que a su vez, la parte recurrida solicita en su memorial de defensa, la inadmisibilidad del recurso de casación, por no contener motivos ni medios en los cuales se sustenta, sino señalando: “que el tribunal que dictó la sentencia hoy recurrida, no consideró las disposiciones del artículo 2 del Decreto n.º 4807 de fecha 17 de mayo de 1959, ratificando la sentencia dictada por juzgado de paz”; que alega además el recurrido, que no sabe cuál es el agravio y en qué magnitud la sentencia va en desmedro de sus derechos y ríe con lo que postula la norma invocada, lo que es contrario a lo que establece el artículo 5 de la ley 3726-53 del 29 de diciembre de 1959;

Considerando, que del examen del recurso de casación, se advierte que, si bien la parte recurrente no particulariza los medios de casación, este invoca en el cuerpo de su memorial lo siguiente: “que el tribunal que dictó la sentencia hoy recurrida, no consideró las disposiciones del artículo 2 del decreto n.º 4807 de fecha 17 de mayo del año 1959, ratificando la sentencia dictada por el Juzgado de Paz”, lo que equivale a que el juez no aplicó un

determinado texto legal y por tanto debe ser valorado por esta Sala, razón por lo cual procede el rechazo del medio de inadmisión planteado;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierte que la especie se trata: a) de una demanda en desalojo, cobro de pesos y rescisión de contrato de alquiler, incoada por los señores Henry Ramn Ventura Dimas e Hilda Marçsa Rodríguez Pérez, contra Mini Market los Girasoles y Pablo Valdez Delgado, fundamentada en la falta de pago del aumento del 10% anual de los alquileres, cuya demanda fue acogida por el juzgado de paz; b) no conforme con la decisión, el señor Pablo Valdez Delgado recurrió en apelación sustentando su recurso en que el juez *a quo*, hizo una incorrecta aplicación del derecho y una mala apreciación de los hechos, al fallar un asunto ajeno a su competencia, en el sentido de que la demanda original no estaba sustentada en la falta de pago de alquileres, sino en una supuesta violación contractual, procediendo la alzada a rechazar su recurso de apelación y a confirmar la sentencia apelada mediante el fallo que hoy se impugna en casación;

Considerando, que el tribunal *a quo*, rechazó las pretensiones del recurrente, y con ello el recurso de apelación, esgrimiendo los motivos siguientes: "(...) que hemos podido verificar mediante el estudio de la sentencia recurrida No. 383-07-00053 que el juez *a quo* al momento de emitir su sentencia y fallar sobre su apoderamiento; en el dispositivo de la sentencia, que es lo que se ejecuta sólo se limita al cobro de los valores adeudados, los cuales están fundamentadas en un aumento del 10 por ciento de los valores por concepto de alquiler y los cuales no habrían sido pagados; que sobre la supuesta violación contractual el juez *a quo* solo se limita en uno de sus considerandos de la sentencia a mencionarlos pero no resuelve nada en el dispositivo a ese respecto, y al no hacerlo no hay nada que revocar, pues resulta imposible jurídicamente hablando revocar un considerando de una sentencia lo cual escapa al control de este tribunal como tribunal de segundo grado; que la falta de pago del completo de los valores por concepto de alquiler si constituye una violación al artículo 1 párrafo 2 del Código de Procedimiento Civil, y esa violación a la falta de pago es competencia exclusiva de los juzgado de Paz, por lo que entendemos que el juez *a quo* hizo una correcta apreciación del derecho y los hechos, razón por lo cual el recurso de apelación debe ser rechazado";

Considerando, que, en resumen, la parte recurrente propone en su memorial de casación, que el juez de paz al emitir su sentencia ordenando la rescisión del contrato de alquiler por violación de pago del aumento del 10% del contrato de alquiler suscrito entre las partes, violó las disposiciones del artículo 2 del Decreto n.º 4807-59 de fecha 17 de mayo del año 1959, el cual le atribuye nica y exclusivamente facultad al Control de Alquileres de Casas y Desahucios para aumentar los precios de alquileres; que al igual la alzada violó esta disposición legal al confirmar la decisión apelada;

Considerando, que la disposición del artículo 2 del Decreto n.º 4807-59, de fecha 17 de mayo de 1959, establece: "Sin el consentimiento escrito del inquilino, queda absolutamente prohibido a todo propietario de casas, apartamentos, piezas; habitaciones, etc., aumentar el precio del alquiler de los mismos por encima del tipo que actualmente se está pagando por ellos, a menos que sea debidamente autorizado por una resolución del Control de Alquileres de Casas y Desahucios...";

Considerando: que, resulta útil advertir, que del estudio de la sentencia impugnada, no se constata que la parte hoy recurrente planteara lo concerniente al aumento del precio del alquiler, en violación a la disposición legal invocada, toda vez que las pretensiones del recurso, según se revela de la sentencia impugnada, fueron de manera principal, que se revocara en todas sus partes la sentencia recurrida y se rechazara la demanda introductiva de instancia, y de manera subsidiaria, que declarara el tribunal *a quo* su incompetencia para conocer de la demanda introductiva de instancia, en razón de que dicha demanda no estaba fundamentada en la falta de pago de los alquileres, sino en una supuesta violación contractual;

Considerando, que ha sido juzgado de manera reiterada por esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, que no se puede hacer valer ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca ante el tribunal del cual proviene la decisión atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, lo que no es el caso, por lo que en esas

condiciones, al haberse verificado que el agravio descrito precedentemente ha sido planteado por primera vez en casacin, lo que constituye un medio nuevo, debe ser declarado inadmisibile y, por ser este el nico medio invocado, el recurso de casacin debe correr la misma suerte y as lo declara esta jurisdiccin en el dispositivo de esta decisin;

Considerando, que cuando ambas partes sucumben respectivamente en algunos puntos de sus pretensiones, se podrn compensar las costas de conformidad con los artculos 65 de la Ley n. 3726-53 sobre Procedimiento de Casacin y 131 del Cdigo de Procedimiento Civil.

Por tales motivos, **Primero:** Declara inadmisibile el recurso de casacin interpuesto por Mini Market Los Girasoles y el seor Pablo Valdez Delgado, contra la sentencia civil n. 01023-2008, de fecha 28 de mayo de 2008, dictada por la Tercera Sala de la Cmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Compensan las costas.

As ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casacin, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pblica del 27 de septiembre de 2017, aos 174 de la Independencia y 155 de la Restauracin.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Pilar Jiménez Ortiz y Manuel Alexis Read Ortiz. Cristiana A. Rosario, Secretaria General.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los seores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pblica del da, mes y ao en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por m, Secretaria General, que certifico.