

---

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 11 de junio de 2008.

Materia: Civil.

Recurrente: Manuel Eugenio Álvarez Pimentel.

Abogado: Lic. Justo Ramón García Guzmán.

Recurrida: Cruz Divina Peguero Reyes.

Abogado: Dr. Juan Bautista Luzn Martínez.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

**Rechaza.**

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 el señor Manuel Eugenio Álvarez Pimentel, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0770182-3, contra la sentencia n.º. 1925, de fecha 11 de junio de 2008, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, municipio Santo Domingo Este, 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: Único: Que en el caso de la especie, tal y como seala 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 5 de septiembre de 2008, suscrito por el Lic. Justo Ramón García Guzmán, abogado de la parte recurrente, Manuel Álvarez Pimentel, 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 18 de noviembre de 2008, suscrito por el Dr. Juan Bautista Luzn Martínez, abogado de la parte recurrida, Cruz Divina Peguero Reyes;

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 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 21 de marzo de 2012, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta

AlmJnzar y Francisco Antonio Jerez Mena, 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 llama a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Blas Rafael Fernández Gmez 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. 926-35, de fecha 21 de julio de 1935, reformada por el artículo 2 de la Ley n. 294-40, 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 rescisión de contrato, cobro de alquileres y desalojo incoada por la señora Cruz Divina Peguero Reyes, contra el señor Manuel Eugenio Álvarez Pimentel, el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del municipio Santo Domingo Este, dictó el 3 de marzo de 2006, la sentencia n. 188-2006, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** SE DECLARA, buena y válida en cuanto a la forma y el fondo la presente demanda en Rescisión de Contrato, Cobro Alquileres y Desalojo por haber sido hecho conforme a la Ley; **SEGUNDO:** SE DECLARA rescindido el Contrato de Inquilinato intervenido entre las partes, sobre la referida casa objeto de la presente demanda; **TERCERO:** SE CONDENA al señor MANUEL EUGENIO ÁLVAREZ PIMENTEL, a pagar la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL PESOS ORO DOMINICANOS (RD\$382,500.00), que le adeuda por concepto de alquileres vencidos y no pagados correspondiente a los completivos de la mensualidades, a razón de SEIS MIL QUINIENTOS PESOS ORO DOMINICANOS (RD\$6,500.00), cada mes, a partir de la fecha de la demanda y los meses que pudieran vencerse en el curso de la presente demanda; **CUARTO:** SE ORDENA el desalojo del señor MANUEL EUGENIO ÁLVAREZ PIMENTEL, y cualquier otra persona que ocupe a cualquier título que sea, la casa No. 292 de la Carretera Mella, Kilómetro 9, del Sector Cancino II, Santo Domingo Este; **QUINTO:** SE RECHAZA la solicitud de declarar la sentencia ejecutoria y sin fianza no obstante cualquier recurso que interponga en contra de la misma, por improcedente y mal fundado, conforme a los motivos dados en la presente decisión; **SEXTO:** SE RECHAZA la solicitud del interés legal por improcedente y mal fundado, conforme a los motivos dados en el cuerpo de la presente decisión; **SÉPTIMO:** SE CONDENA al señor MANUEL EUGENIO ÁLVAREZ PIMENTEL, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de la LICDA. LUZ MARÍA PEGUERO Y DR. JUAN BAUTISTA LUZ MARTÍNEZ, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad” (sic); b) no conforme con dicha decisión, el señor Manuel Eugenio Álvarez Pimentel, interpuso formal recurso de apelación contra la referida decisión, mediante el acto n. 98-2006, de fecha 27 de marzo de 2006, instrumentado por el ministerial Eddy A. Mercedes A., alguacil de estrados de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia, Sala 6, Distrito Nacional, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, municipio Santo Domingo Este, dictó el 11 de junio de 2008, la sentencia n. 1925, hoy recurrida en casación cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **“PRIMERO:** RECHAZA el presente RECURSO DE APELACIÓN, incoada por el señor MANUEL EUGENIO ÁLVAREZ PIMENTEL, mediante Acto No. 98/2006 de fecha Veintisiete (27) de Marzo del año 2006, instrumentado por la ministerial EDDY A. MERCEDES A., Alguacil de Estrados de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia, Sala 6, Distrito Nacional **EN CONTRA** de la Sentencia No. 188/2006 de fecha 03 de Marzo del año 2006, expedida por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Municipio Santo Domingo Este, por los motivos at supra enunciados; **SEGUNDO:** RATIFICA la sentencia No. 1996-06 de fecha Nueve (09) del mes de Noviembre del año Dos Mil Seis (2006), expedida por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Municipio Santo Domingo Este y en consecuencia: **PRIMERO: SE DECLARA** buena y válida en cuanto a la forma y el fondo la presente demanda en Rescisión de Contrato, cobro de Alquileres y Desalojo por haber sido hecho conforme a la ley; **SEGUNDO:** SE DECLARA rescindido el Contrato de Inquilinato intervenido entre las partes, sobre la referida casa objeto de la presente demanda; **TERCERO:** SE CONDENA al señor MANUEL EUGENIO ÁLVAREZ PIMENTEL, a pagar la suma de TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS ORO DOMINICANO (RD\$382,500.00) que le adeuda por concepto de alquileres vencidos y no pagados correspondientes a los completivos de las mensualidades, a razón de SEIS MIL QUINIENTOS PESOS ORO DOMINICANOS (RD\$6,500.00) cada mes, a partir de la fecha de la demanda y los meses que pudieran vencerse el curso de la presente demanda; **CUARTO:** SE ORDENA el desalojo del señor MANUEL EUGENIO ÁLVAREZ PIMENTEL, y cualquier persona que ocupe a cualquier título que sea, la casa No. 292 de la Carretera Mella, Kilómetro 9, del sector Cancino II, Santo Domingo Este; **QUINTO:** SE RECHAZA la

solicitud de declarar la sentencia ejecutoria y sin fianza no obstante cualquier recurso que se interponga en contra de la misma, por improcedente, mal fundado y carente de base legal, conforme a los motivos dados en la presente decisin; **SEXTO:** SE RECHAZA la solicitud de interés legal por improcedente y mal fundado, conforme a los motivos dados en el cuerpo de la presente decisin; **SPTIMO:** SE CONDENAN al señor MANUEL EUGENIO ALVAREZ PIMENTEL, al pago de las costas del procedimiento a favor y provecho de la LICDA. LUZ MARCA PEGUERO Y DR. JUAN BAUTISTA LUZ MARTINEZ, abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad; **TERCERO:** CONDENAN a la parte recurrente al pago de las costas del procedimiento ordenando su distraccin a favor y provecho del LIC. JUAN LUZ MARTINEZ, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que la parte recurrente propone contra la sentencia impugnada, los siguientes medios de casacin: **Primer Medio:** Violacin del artículo 10 del Decreto 4807, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios; **Segundo Medio:** Violacin de artículo 11 del Decreto 4807, sobre alquileres de Casas y de Desahucios; **Tercer Medio:** Confusin de la sentencia; **Cuarto Medio:** Desnaturalizacin”;

Considerando, que por su parte, la recurrida solicita en su memorial de defensa que se declare inadmisble el presente recurso de casacin por violacin al artículo 5 de la Ley n. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, ya que la parte recurrente no desarrolló los medios de casacin;

Considerando, que, atendiendo a la naturaleza incidental de dichas conclusiones, procede, por un correcto orden procesal, examinarlas en primer término;

Considerando que el artículo 5 de la Ley n. 3726-53, sobre Procedimiento de Casacin, vigente a la fecha de interposicin del presente recurso de casacin, dispone lo siguiente: “En los asuntos civiles y comerciales el recurso de casacin se interpondr con un memorial suscrito por abogado, que contendr todos los medios en que se funda, y que deber ser depositado en la secretaría de la Suprema Corte de Justicia, en los dos meses de la notificacin de la sentencia”;

Considerando, que es criterio constante que para cumplir con el voto de la ley no basta con indicar en el memorial de casacin la violacin de un principio jurđico o de un texto legal, sino que es preciso que se indique en qué parte de sus motivaciones la sentencia impugnada ha desconocido ese principio o ese texto legal; que en ese orden, el recurrente debe articular un razonamiento jurđico que permita determinar a la Suprema Corte de Justicia, si en el caso ha habido o no violacin a la ley, lo que ocurri en la especie, toda vez que los medios de casacin se encuentran desarrollados aunque de manera concisa; en tal sentido, procede desestimar el medio de inadmisin examinado;

Considerando, que para una mejor comprensin del asunto, resulta til sealar, 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 fallo impugnado se originó a raíz de una demanda en rescisin de contrato de inquilinato, desalojo y cobro de alquileres, incoada en fecha 25 de febrero de 2005, por la seora Cruz Divina Peguero Reyes, actual parte recurrida, contra el señor Manuel Eugenio Alvarez Pimentel, hoy parte recurrente, demanda que fue acogida por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripcin del municipio Santo Domingo Este; 2) no conforme con dicha decisin el demandado interpuso recurso de apelacin contra la misma, recurso que fue rechazado y ratificada la decisin del Juzgado de Paz, mediante sentencia n. 1925, de fecha 11 de junio de 2008, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, municipio de Santo Domingo Este, la cual es objeto del presente recurso de casacin;

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casacin la parte recurrente alega, lo siguiente: Que el artículo 10 del Decreto 4807, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, el cual copiado textualmente dice: Toda notificacin de demanda de desalojo, intentada contra cualquier inquilino, por la causa de falta de pago de alquileres, deber ser encabezada por un certificado expedido por la Oficina del Banco Agrícola de la jurisdiccin segn el caso, en el cual conste que el inquilino deudor no ha depositado, como valor en consignacin, la suma total de los alquileres adeudados, pero, el demandante no depositó por ante el Juzgado de Paz, la referida certificacin en franca violacin del precitado artículo, y más an, la parte demandada si depositó en el expediente una certificacin de pago del Banco Agrícola en la cual constaba que el inquilino estaba al día en los pagos de los

alquileres hasta la fecha de demanda;

Considerando, que la jurisdiccin *a quo* en relacin a la indicada violacin motiv la decisin impugnada en el sentido siguiente: “Que por efecto devolutivo del recurso en proceso (sic) sealar para establecer la veracidad del fundamento del recurso si al momento del juez *a quo* emitir la sentencia este violent las disposiciones del Art. 10 del Decreto 4807 que establece: “Toda notificacin de demanda en Desalojo, intentada contra cualquier inquilino, por la causa de falta de pago de alquileres deber ser encabezada por un certificado expedido por la Oficina del Banco Agrcola de la Jurisdiccin, segn el caso en el que conste que el inquilino deudor como valor a consignacin la suma total de los alquileres adeudados”; que en el caso de la especie para verificar tal irregularidad es preciso estudiar el acto de la demanda, que en el expediente no se encuentra depositado el mismo, razn por la cual el argumento planteado carece de base legal”;

Considerando, que, en ese orden, es preciso sealar que el tribunal de alzada no fue puesto en condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de base al agravio formulado por la parte recurrente, toda vez que, si bien fue planteado en el fondo del recurso de apelacin la violacin al artculo 10 del Decreto nm. 4807-59, el referido tribunal ante la ausencia del acto de la demanda no podra comprobar la existencia o no de la violacin alegada, pues dicho acto era requisito indispensable para tal comprobacin, pues tal y como refiere el artculo citado en la cabeza del acto de demanda es que deba figurar la certificacin de la oficina del Banco Agrcola; razones por las cuales la referida jurisdiccin rechaz correctamente tal alegacin, por lo que el medio que se examina carece de fundamento y debe ser desestimado;

Considerando que en el segundo medio de casacin la parte recurrente arguye que: “Existe una violacin del artculo 11 del Decreto 4807, sobre alquileres de casas y desahucios, el cual establece lo siguiente: El original de dicho certificado ser depositado por el demandante en el Juzgado de Paz, que conozca de la demanda el cual no podr dictar ninguna sentencia de desalojo si dicho depositado no es realizado, pero, sin esa certificacin depositada en el expediente el Juzgado de Paz dict la sentencia de desalojo, en franca violacin del decreto que establece los procedimientos a seguir en los alquileres y las demandas”;

Considerando, que los anteriores alegatos constituyen cuestiones de fondo que no fueron presentadas ante los jueces de donde proviene la sentencia impugnada, en consecuencia, resultan carentes de pertinencia las argumentaciones relativas a hechos y pruebas que ahora por primera vez se plantean en casacin; que para que un medio de casacin sea admisible, es preciso que los jueces del fondo hayan sido puestos en condiciones de conocer los hechos y circunstancias que le sirven de base a los agravios formulados por el recurrente, lo que no ha ocurrido en la especie, ya que en principio los medios nuevos no son admisibles en casacin, salvo si su naturaleza es de orden pblico, lo que no ocurre en el caso, por lo que, en consecuencia, el medio propuesto resulta inadmissible;

Considerando, que en el tercer medio de casacin, la parte recurrente invoca: “que la sentencia No. 1925 de fecha once (11) del mes de junio del ao 2008, de la Primera Sala, de la Cmara de lo Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, resulta confusa, ya que en su parte dispositiva dice as: Segundo: Ractifica la sentencia No. 1996-06, de fecha nueve (09) del mes de noviembre del ao dos mil seis (2006), expedida por el Juzgado de Paz de la segunda Circ. Del Municipio Santo Domingo Este, pero, la sentencia apelada es la No. 188-06, de fecha tres (3) del mes de marzo del ao 2006, lo que la hace errnea y confusa”;

Considerando, que de la revisin de la sentencia impugnada se colige que la violacin alegada solo se trata de un simple error puramente material que se ha deslizado en la decisin, que dicho error no surti influencia sobre la decisin adoptada, por lo que en modo alguno constituye un motivo de casacin, pues para que los medios de casacin sean admisibles deben cumplir con ciertas reglas generales y tres condiciones esenciales, las cuales son, que debe ser preciso, debe estar exento de novedad, y debe ser fundado y operante, lo que no ocurre en la especie, por lo que el medio examinado resulta inoperante y no justifica la casacin de la sentencia impugnada;

Considerando, que la parte recurrente alega en su cuarto medio de casacin lo siguiente: “que en uno de los considerandos establece: que entre los documentos depositados por las partes dice as: 4) Certificacin de No Pago Nos: 46875 y 45237, de fecha 14 del mes de junio del ao 200 (sic), y 08 del mes de diciembre del ao 2004, expedidas por el Banco Agrcola de la Repblica Dominicana, respectivamente, pero, resulta falso, ya que ambas

certificaciones son de pago de alquileres, las cuales anexamos para su verificacin estudio y comprobacin”;

Considerando, que contrario a lo alegado por la parte recurrente, de la simple lectura de la sentencia impugnada se colige que en lo que respecta a las certificaciones alegadas, conforme criterio sostenido de esta Suprema Corte de Justicia la sentencia se basta a s ı misma y hace plena fe de sus enunciaciones, las que slo pueden ser impugnadas mediante inscripcin en falsedad; por lo que procede desestimar el medio invocado;

Considerando, que en base de los razonamientos expuestos y habiendo sido desestimados los medios en que se fundamenta el recurso de casacin examinado, procede rechazar el presente recurso por las razones antes indicadas;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casacin interpuesto por el seor Manuel Eugenio Alvarez Pimentel, contra la sentencia civil nm. 1925, de fecha 11 de junio de 2008, dictada por la Primera Sala de la Cmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, municipio Santo Domingo Este, en funciones de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, seor Manuel Eugenio Alvarez Pimentel, al pago de las costas del procedimiento, con distraccin de las mismas a favor del Dr. Juan Bautista Luzn Martınez, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

As ı 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 ı de la Independencia y 155 ı de la Restauracin.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gmez. 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 dıa, mes y ao en ıl expresados, y fue firmada, leıda y publicada por mı, Secretaria General, que certifico.