
Sentencia impugnada: Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 17 de diciembre de 2003.

Materia: Civil.

Recurrente: Gilberto Radhamés Cabrera Thomas.

Abogados: Dres. Luis Mariano Quezada Espinal y Juan R. Durán.

Recurrido: Nelson Emilio Antonio Ramos y Ramos.

Abogados: Lcdo. Juan Bautista Rosa y Blas Minaya Nolasco.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 30 de noviembre 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 Gilberto Radhamés Cabrera Thomas, dominicano, mayor de edad, casado, empleado privado, portador de la cédula de identidad y electoral n.º. 001-0233514-8, domiciliado y residente en la casa n.º. 9, manzana N, Invi, sector Sabana Perdida, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil n.º. 038-03-01001 dictada el 17 de diciembre de 2003, por la Quinta Sala de la Cámara 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 GILBERTO RADHAMÉS CABRERA THOMAS, por los motivos expuestos”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 19 de marzo de 2004, suscrito por los Dres. Luis Mariano Quezada Espinal y Juan R. Durán, abogados de la parte recurrente, Gilberto Radhamés Cabrera Thomas, 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 30 de marzo de 2004, suscrito por los Lcdo. Juan Bautista Rosa y Blas Minaya Nolasco, abogados de la parte recurrida, Nelson Emilio Antonio Ramos y Ramos;

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, del 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 2 de febrero de 2005, 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 28 de noviembre 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 Read Ortiz y José Alberto Cruceta Almúnzar, 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: a) con motivo de la demanda civil en cobro de pesos, rescisión de contrato de alquileres y desalojo, incoada por el señor Nelson Emilio Antonio Ramos y Ramos, contra el señor Gilberto Radhamés Cabrera Thomas, el Juzgado de Paz de la Séptima Circunscripción del Distrito Nacional, dicta la sentencia civil relativa al expediente n.º 070-2002-177, de fecha 27 de enero de 2003, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** Se declara buena y válida tanto en la forma, la presente demanda en COBRO DE PESOS, RESCISIÓN DE CONTRATO DE ALQUILER DE CASA Y DESALO (sic), incoada por el SR. NELSON EMILIO ANTONIO RAMOS RAMOS (Poseedor), en contra de la parte demandada SR. GILBERTO RADHAMÉS CABRERA THOMAS (Inquilino); En cuanto al fondo: **SEGUNDO:** Se rechaza la presente demanda por las siguientes razones A) Por no tener título de propiedad sobre el inmueble dado en alquiler por disposición de los Arts. 170, 172 de la Ley No. 1542 de registro de tierras de fecha 7 de Noviembre de 1947; B) Por no tener calidad para demandar en justicia en virtud del Art. 44 de la Ley No. 834 de fecha 15 de Julio de 1978 que modifica el Código de Procedimiento Civil; **TERCERO:** Se rechaza la reapertura de debates solicitada por la parte demandada en virtud de jurisprudencia contenida en el Boletín Judicial No. 907 página 688 del mes de Junio de 1986; **CUARTO:** Se concede el recurso de Apelación a las partes en litigio en virtud del Art. 443 de la Ley No. 845 de fecha 15 de Julio de 1978 que modifica el código de procedimiento civil; **QUINTO:** Se comisiona al Ministerial FABIO CORREA, Alguacil de Estrados de la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para la notificación de la presente sentencia, por disposición del Artículo 156 Párrafo 1, de la Ley No. 845, de fecha 15 de Julio de 1978, que Modifica el Código de Procedimiento Civil; **SEXTO:** La notificación de la presente sentencia deber hacerse en los seis (6) meses de haberse obtenido, a partir de lo cual se pronunciará como no pronunciada, según dispone el Artículo 156 Párrafo 2, de la Ley No. 845, de fecha 15 de Julio de 1978, que Modifica el Código de Procedimiento Civil; **SÉPTIMO:** Se compensan las costas del procedimiento en virtud del Art. 131 del Código de procedimiento Civil”; b) no conforme con dicha decisión, el señor Nelson Emilio Antonio Ramos y Ramos, interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante acto n.º 64-2003, de fecha 20 de marzo de 2003, del ministerial Fabio Correa, alguacil de estrados de la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dicta en fecha 17 de diciembre de 2003, la sentencia civil n.º 038-03-01001, ahora impugnada, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente: “**PRIMERO:** declara bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de apelación interpuesto por el señor NELSON EMILIO ANTONIO RAMOS Y RAMOS, en contra de la sentencia civil correspondiente al expediente marcado con el No. 070-2002-177 de fecha 27 del mes de enero del año Dos Mil Tres (2003), dictada por el Juzgado de Paz de la Séptima Circunscripción del Distrito Nacional, a favor del señor GILBERTO RADHAMÉS CABRERA THOMAS; **SEGUNDO:** ACOGE, en cuanto al fondo, el referido recurso de apelación y en consecuencia REVOCA, en todas sus partes, la sentencia civil correspondiente al expediente marcado con el No. 070-2002-177 de fecha 27 del mes de enero del año Dos Mil Tres (2003), dictada por el Juzgado de Paz de la Séptima Circunscripción del Distrito Nacional; **TERCERO:** ORDENA, la rescisión del contrato de inquilinato intervenido entre el señor NELSON EMILIO ANTONIO RAMOS Y RAMOS, y el señor GILBERTO RADHAMÉS CABRERA, según documento de registro verbal NO. 13045, expedido por la Sección de Alquileres del Banco Agrícola de la República Dominicana; **CUARTO:** CONDENA, al señor GILBERTO RADHAMÉS CABRERA, a pagarle al señor NELSON EMILIO ANTONIO RAMOS Y RAMOS, la suma de DIECINUEVE MIL QUINIENOS PESOS (RD\$19,500.00), por concepto de alquileres vencidos correspondientes a los meses de mayo del año 1999 hasta junio inclusive del año 2002, más los alquileres vencidos posterior a esa fecha y los por vencerse hasta la completa ejecución de esta sentencia, en

virtud de QUINIENTOS PESOS (RD\$500.00) mensuales; **QUINTO:** ORDENA, el desalojo del señor GILBERTO RADHAMÉS CABRERA, o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando la casa No. 9 de la Manzana N, Ensanche INVI, Sabana Perdida, de esta Ciudad de Santo Domingo; **SEXTO:** CONDENA, al señor GILBERTO RADHAMÉS CABRERA, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor de los LICDOS. JUAN BAUTISTA ROSA y BLAS MINAYA NOLASCO, abogados de la parte recurrente quienes afirma (sic) haberlas avanzado en su mayor parte”;

Considerando, que el recurrente propone en su memorial los siguientes medios de casacin: “**Primer Medio:** Desnaturalización y tergiversación de los hechos de la causa; Violación del Decreto-Ley No. 4807 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios; **Segundo Medio:** Falsa interpretación y aplicación del artículo 1134 del Código Civil; motivos insuficientes y contradictorios, falta de base legal”;

Considerando, que en el desarrollo del primer aspecto del primer medio de casación y segundo aspecto del segundo medio, reunidos para su examen por su estrecha vinculación, el recurrente alega, en esencia, lo siguiente: que la corte *a qua* incurrió en el vicio de desnaturalización y tergiversación de los hechos de la causa, al admitir en uno de los considerandos de su decisión que entre el exponente y la señora Nelly Ledesma Cordones de Guillermo, quien es la antigua propietaria del inmueble alquilado, se suscribió un contrato de inquilinato en fecha 9 de abril de 1986, con respecto a la vivienda que este ahora ocupa en calidad de inquilino, por la suma de ciento cincuenta pesos dominicanos con 00/100 (RD\$150.00), mensuales por concepto de alquiler y luego, en otro de sus considerandos y para justificar su fallo, otorga visos de legalidad a una declaración jurada formulada por el recurrido en fecha 14 de agosto de 2002, por ante la Sección de Alquileres del Banco Agrícola, la cual, según sostuvo la alzada se trató de un contrato verbal de arrendamiento, sin tomar en cuenta que la referida declaración disfrazada de contrato verbal de inquilinato no es más que un documento unilateral elaborado a petición del recurrido por ante la Sección de Alquileres de la citada entidad bancaria, departamento que fue sorprendido en su buena fe por el actual recurrido al suministrarle datos que no se correspondían con la verdad, toda vez que el demandante original en su mala fe dejó pasar por alto la existencia del indicado contrato suscrito por el exponente con la señora Nelly Ledesma Cordones de Guillermo, así como que el precio de alquiler convenido por ellos fue la suma de ciento cincuenta pesos dominicanos con 00/100 (RD\$150.00), mensuales; que prosigue sosteniendo el recurrente, que la alzada no tomó en consideración que el contrato verbal aportado por el recurrido en apoyo de su demanda no reúne las condiciones establecidas por el artículo 1134 del Código Civil, para su validez, en razón de que dicho texto legal sostiene que un contrato verbal es un acuerdo no escrito entre las partes, mediante el cual se comprometen entre ellas, una a entregar una cosa y la otra a pagar el precio, lo que no sucedió en la especie, ni tampoco el hecho de que un contrato formalizado por escrito no puede ser sustituido por un contrato verbal sin previamente haberse revocado el primero de dichos convenios, sobre todo, porque el referido contrato verbal depositado por el recurrido solo plasma la voluntad unilateral de este; que además sostiene el recurrente, que entre las partes nunca ha existido ninguna relación contractual con relación a la vivienda objeto de la demanda original, toda vez que fue con la antigua propietaria con quien él suscribió el contrato de alquiler; que carece de fundamento jurídico el alegato del recurrido de que el exponente le adeuda alquileres vencidos, debido a la inexistencia de convencimiento entre ellos; que, en el caso, dicho acuerdo verbal hubiera existido si el exponente le hubiera pagado al recurrido uno o varios recibos por concepto de mensualidades vencidas con el precio del alquiler por él reclamado y este hubiera presentado dichos recibos ante el juez de la alzada, lo que no sucedió; que, por último, alega el recurrente, que la jurisdicción *a qua* tampoco tomó en consideración que varios de los citados recibos de pagos datan de fecha anterior al contrato de venta por medio del cual el recurrido compró el inmueble alquilado, toda vez que dicho documento es de fecha 3 de marzo de 1995 y los aludidos recibos son de fechas 2 de septiembre y 7 de octubre de 1994, lo que evidencia que las referidas piezas carecen de seriedad, pues no se podían emitir con anterioridad al referido contrato;

Considerando, que del estudio de la sentencia y de los documentos a que ella se refiere, se desprenden los hechos siguientes: 1) que la señora Nelly Ledesma Cordones de Guillermo, le alquiló al señor Gilberto Radhamés Cabrera Thomas la casa n.º 9 (antigua n.º 10) de la Manzana N del Ensanche INVI del sector Sabana Perdida del Distrito Nacional, según contrato de fecha 9 de abril de 1986, pagando el inquilino por concepto de alquiler la suma

de ciento cincuenta pesos con 00/100 (RD\$150.00), mensuales; 2) que el referido inmueble fue comprado a dicha seora por Nelson Emilio Antonio Ramos y Ramos, mediante acto de venta bajo firma privada de fecha 3 de marzo de 1995; 3) que mediante acto n. 1239-2001 de fecha 17 de mayo de 2001 del ministerial Armando Antonio Santana Mejía, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz Especial de Tránsito del Distrito Nacional, el comprador de la aludida vivienda intimó al inquilino a pagarle los alquileres vencidos correspondientes a los meses de marzo de 1999 hasta abril de 2001, a razón de quinientos pesos dominicanos con 00/100 (RD\$500.00), mensuales; 4) que mediante acto n. 1959-2002, de fecha 10 de julio de 2002 del citado ministerial, el referido señor intimó nuevamente al inquilino a pagarle las mensualidades vencidas correspondientes a los meses de mayo de 1999 hasta el mes de junio de 2002; 5) que al no obtemperar el inquilino a dichas intimaciones, el señor Nelson Emilio Antonio Ramos y Ramos, ahora recurrido, interpuso demanda en rescisión de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo contra el señor Gilberto Radhamés Cabrera Thomas, actual recurrente, por ante el Juzgado de Paz de la Séptima Circunscripción del Distrito Nacional, solicitando el inquilino en el curso de dicha instancia una reapertura de los debates, pretensión que fue rechazada al igual que el fondo; 6) que contra la referida sentencia el demandante interpuso recurso de apelación, acogiendo el tribunal de alzada dicho recurso, revocando el acto jurisdiccional apelado y acogiendo en cuanto al fondo la demanda original, fallo que adoptó mediante la sentencia civil n. 038-03-01001 de fecha 17 de diciembre de 2003, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que el tribunal de segundo grado para revocar la decisión apelada y acoger la demanda inicial aportó los razonamientos siguientes: “que a los fines de satisfacer las exigencias ameritadas para demandar en desalojo la parte recurrente depositó en la Secretaría de este tribunal los documentos justificativos de la demanda: A) Registro de Contrato Verbal No. 13045, expedido por el Encargado de la Sección de Alquileres del Banco Agrícola de la República Dominicana; B) Certificación de depósito de alquileres del Banco Agrícola de la República Dominicana, No. 2002-2203-7, expedida en fecha 13 de agosto del año 2002; C) Certificación del no pago de alquileres, expedida por el Banco Agrícola en (sic) No. 2002-2203, de fecha 14 de agosto del año 2002; C) (sic) Contrato de venta de inmueble de fecha tres (sic) del mes de marzo del año 1995, donde la señora Nelly Ledesma de Guillermo le vende el inmueble de que se trata al señor Nelson Emilio Antonio Ramos y Ramos, debidamente registrado; que la parte recurrida alega que no tenía conocimiento de que el señor Nelson Emilio Ramos era el nuevo propietario del inmueble que él posee en arrendamiento, y que en ningún momento concertó con el nuevo propietario el contrato verbal ni el aumento del precio, toda vez que él en el año 1986 realizó con la señora Nelly Ledesma un contrato de alquiler escrito pagando mensualmente la suma de ciento cincuenta pesos (RD\$150.00); que con relación a estos argumentos este tribunal tiene a bien decir que ciertamente existe un contrato por escrito entre el demandado y la antigua propietaria del inmueble la señora Nelly Ledesma, por la suma de ciento cincuenta pesos, que además consta en el expediente posterior a este contrato de inquilinato, el registro del contrato verbal No. 13045, donde consta que fue alquilada en forma verbal la casa unifamiliar, ubicado (sic) en la Manzana N, No. 10 (actual No. 9), proyecto Sabana perdida, Distrito Nacional, con el precio mensual de RD\$500.00; que la parte demandante, solicita a este tribunal que se condene a la parte demandada al pago de la suma de Cuarentidos (sic) Mil Quinientos Pesos (RD\$42,000.00) (sic), por concepto de los meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año 1995; Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año 1996; Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año 1997; Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año 1998; Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año 1999; Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año 2000; Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año 2001; Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre del año 2002; Enero del año 2003; sin embargo en el último acto de intimación de pago No. 1959/2002, de fecha 10 del mes de julio del año 2002, la parte demandante intimó a la demandada a pagar la suma de Diecinueve Mil Quinientos Pesos (RD\$19,500.00), por concepto de alquileres vencidos correspondientes a los meses de mayo del año 1999 hasta junio inclusive del año 2002, en ese sentido este tribunal estima prudente acoger dicha suma, más los alquileres vencidos posterior a esa fecha y los por vencerse hasta la completa ejecución de esta sentencia, en virtud de

quinientos pesos (RD\$500.00) mensuales”;

Considerando, que la desnaturalizacin de los hechos y documentos de la causa supone que a los hechos establecidos como verdaderos no se les ha dado el sentido o alcance inherente a su propia naturaleza;

Considerando, que con respecto a la alegada desnaturalizacin de los hechos y contradiccin de motivos se debe indicar, que si bien es cierto que ante la alzada fue aportado el contrato de alquiler de fecha 9 de abril de 1986, suscrito entre los seores Nelly Ledesma Cordones de Guillermo, en calidad de arrendataria y Gilberto Radhamés Cabrera Thomas, en su condicin de inquilino, pagando este ltimo por concepto de alquiler la suma de ciento cincuenta pesos con 00/100 (RD150.00), mensuales, no menos cierto es que, la decisin criticada pone de manifiesto que también fueron aportados ante la corte *a quo* los recibos de pago de fechas 9 de marzo de 1996, 4 de diciembre de 1997 y 10 de septiembre de 1998; el contrato verbal de fecha 13 de agosto de 2002 y la declaracin jurada de fecha 26 de mayo de 2003, hecha por el seor Julio Evangelista Adames Acosta, de cuyos elementos de prueba se advierte que al momento del ahora recurrido realizar el registro del contrato verbal, antes indicado, por ante la Seccin de Alquileres del Banco Agrícola de la Repblica Dominicana, el actual recurrente ya tenía conocimiento de la calidad de arrendatario de su contraparte, as como del aumento del precio de alquiler a la suma de quinientos pesos con 00/100 (RD\$500.00), mensuales, en razn de que en los referidos recibos consta que dicha cantidad es la que pagaba el actual recurrente por concepto de alquiler al seor Julio E. Adames Acosta, quien segn la indicada declaracin jurada recibía el pago de las mensualidades en representacin del ahora recurrido, lo que segn afirm el tribunal *a quo* en su fallo, fue admitido por el inquilino, ahora recurrente, toda vez que hizo constar en el acto de reapertura de los debates presentado por él ante el tribunal de primer grado que le pagaba los alquileres al referido seor, quien decía ser representante de la vivienda, por lo que el indicado contrato verbal no fue el resultado de la voluntad unilateral del hoy recurrido como este alega, sino fruto del consenso entre las partes en causa, ni el precio del alquiler fue aumentado por este en desconocimiento de su contraparte, puesto que de los citados recibos de pago se evidencia que el inquilino, hoy recurrente, había dado aquiescencia a dicho aumento, por lo tanto, en el caso en cuestin, la citada convencin cumplía con los requisitos exigidos por el artículo 1134 del Cdigo Civil, para su validez, pues qued comprobado por el tribunal de alzada que el ahora recurrente estaba en posesin del inmueble alquilado propiedad del actual recurrido y que el primero de ellos pagaba como contrapartida por dicho alquiler la suma de quinientos pesos (RD\$500.00), mensuales, resultando además incuestionable que entre las partes en conflicto existi una relacin contractual y que el hoy recurrente era deudor de las mensualidades reclamadas por su arrendador;

Considerando, que en cuanto al alegato de que fueron depositados varios recibos de pago con fecha anterior al aludido acto de venta, que si bien es cierto que alguno de los recibos aportados por el actual recurrido son de fecha anterior al contrato de venta que le atribuy la calidad de propietario del inmueble alquilado, no menos cierto es que, en el caso, esto resulta irrelevante y dicho argumento no influye en el fallo adoptado por el juez de la alzada, en razn de que fueron depositados por este otros recibos de pago con fecha posterior a la referida venta que daban constancia de la relacin contractual existente entre las partes en conflicto, siendo en estos últimos en los que el tribunal de segundo grado fundament su decisin, por lo tanto, en el caso examinado, dicha jurisdiccin hizo una correcta valoracin de las pruebas sometidas a su escrutinio, otorgndoles su verdadero sentido y alcance sin incurrir en los vicios de desnaturalizacin de los hechos ni en contradiccin de motivos como aduce el hoy recurrente; que en consecuencia, procede desestimar los aspectos de los medios examinados;

Considerando, que en el segundo aspecto del primer medio, sostiene el recurrente, que la alzada no ponder el hecho de que ya existía un contrato de alquiler suscrito por él con la antigua propietaria sobre el cual había operado la tlcita reconduccin y que el citado contrato escrito no podía ser sustituido por el contrato verbal aportado por el hoy recurrido;

Considerando, que si bien sobre el referido contrato de alquiler de fecha 9 de abril de 1986, había operado la tlcita reconduccin, sin embargo, de la valoracin de dicha convencin, la cual reposa en el expediente ante esta jurisdiccin de casacin, se verifica que su vigencia era por un (1) ao contado a partir de la fecha de suscrito dicho contrato, el cual vencía en fecha 9 de abril de 1987, que en ese sentido, es preciso sealar, que segn se infiere del artículo 1738 del Cdigo Civil, cuando un contrato llega a su término y el inquilino sigue ocupando el inmueble

objeto del alquiler con la anuencia del propietario, como sucedi en el caso, lo que se produce es un contrato verbal, por lo que, en el caso examinado, subsistía dicho contrato verbal, pero con el nuevo propietario en condicin de arrendador, puesto que el actual recurrido se subrog en los derechos de la antigua propietaria desde el momento en que adquiri la vivienda objeto del desalojo, pudiendo este variar los términos de la citada convencin, como al efecto lo hizo;

Considerando, que en el desarrollo del tercer aspecto del primer medio, aduce el recurrente, que se presta a suspicacia que su contraparte se haya presentado 7 aos después de haber comprado la vivienda objeto del desalojo a declarar la existencia del supuesto contrato verbal convenido entre las partes; que la corte *a qua* no debi darle visos de legalidad a la declaracin jurada presentada por el seor Julio Evangelista Adames Acosta, puesto que más que un tercero, este es un testaferro del recurrido, pues dicho seor no deposit ante la alzada ningn poder de representacin que le autorizara a cobrar los alquileres, sino que él cobraba directamente y a su nombre las referidas mensualidades;

Considerando, que los alegatos en que se fundamentan los aspectos de los medios ponderados, tratan cuestiones de hechos no presentadas ante los jueces de donde proviene la sentencia impugnada, en razn de que no formaron parte de los argumentos en los que el actual recurrente, en su condicin de apelante, justific su recurso de apelacin; que en ese orden, es preciso sealar, para que un medio de casacin sea admisible, es necesario 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, puesto que, en principio, los medios nuevos no son admisibles en casacin, salvo si su naturaleza es de orden pblico o de un medio de puro derecho, que no es el caso, por lo que los alegatos denunciados en los aspectos de los medios propuestos resultan inadmisibles por tratarse de argumentos planteados por primera vez en casacin;

Considerando, que en el cuarto aspecto del primer medio alega el recurrente, en resumen, que la alzada viol el Decreto n. 4807, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, al establecer en su fallo que el precio de alquiler acordado por las partes fue la suma de quinientos pesos (RD\$500.00), mensuales, como figura en el indicado contrato verbal, obviando que el aumento del precio del alquiler solo puede ser realizado mediante autorizacin del Control de Alquileres de Casas y Desahucios de conformidad con dicho Decreto;

Considerando, que si bien es cierto, que de conformidad con el artículo 2 del referido Decreto n. 4807, sin el consentimiento del inquilino el arrendador o propietario de un inmueble alquilado no puede aumentar el precio del alquiler, salvo que dicho aumento sea autorizado por una resolucin dictada por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, no menos cierto es que, en la especie, se advierte que no era necesario que el referido rgano administrativo emitiera una resolucin a los fines de autorizar al hoy recurrido a aumentar el precio del alquiler, puesto que, tal y como se ha indicado anteriormente, el aludido aumento fue hecho con el consentimiento del inquilino, ahora recurrente, y no por voluntad unilateral del primero de ellos, por lo que procede desestimar el aspecto del medio examinado;

Considerando, que en el quinto aspecto del primer medio de casacin y primer aspecto del segundo medio, reunidos para su estudio por su estrecha relacin, sostiene el recurrente, en esencia, lo siguiente, que la jurisdiccin de segundo grado al rechazar la oferta real de pago hecha por este sin analizar en forma minuciosa las circunstancias del caso, lo coloc en la condicin de deudor sin él serlo, en razn de que no le adeuda al recurrido ninguna suma de dinero por concepto de alquileres vencidos, puesto que en respuesta a la intimacin de pago hecha por este mediante acto n. 1239-2001, de fecha 17 de mayo de 2001, el exponente le hizo formal ofrecimiento real de pago a la seora Nelly Ledesma Cordones de Guillermo y a sus administradores, la entidad Inmobiliaria Finisa, S.A., por la suma de cuatro mil cincuenta pesos dominicanos (RD\$4,050.00), correspondiente a los alquileres de marzo de 1999 a junio de 2001, a razn de ciento cincuenta pesos (RD\$150.00), mensuales, cuyo pago se negaron a recibir dichas personas y en virtud de lo cual consign la referida cantidad en el Banco Agrícola de la República Dominicana; que el tribunal de alzada omiti el hecho de que el exponente hizo la oferta real a la seora y entidad, precitadas, en vista de que el hoy recurrido no le notific en la referida intimacin su calidad de propietario de la vivienda objeto del diferendo, lo cual era su deber, puesto que no podía, sin previo aviso, reclamar los alquileres y aumentar su precio, sino que su obligacin era notificarle al exponente que había

comprado dicho inmueble y llegar a un acuerdo con él sobre el nuevo precio del alquiler o ante su negativa, hacerlo a través del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, lo que no hizo, por lo que la jurisdicción *a quo* al fallar en el sentido en que lo hizo incurrió en falta de base legal;

Considerando, que en cuanto al alegato de que el actual recurrente desconocía que su contraparte era el propietario del inmueble alquilado, el tribunal de segundo grado dio los siguientes motivos: “que si bien es cierto que no consta en el expediente una notificación expresa por parte del nuevo propietario al señor Gilberto Radhamés Cabrera, donde indique que era el nuevo propietario, no menos cierto es que existen depositados en el expediente varios recibos de pagos por parte del demandado al señor Julio Evangelista Adames Acosta, quien mediante declaración jurada depositada al expediente hizo constar entre otras cosas que cobraba el alquiler al señor Gilberto, en representación del propietario del inmueble el señor Nelson Ramos, y agregó que nunca fue empleado de la compañía Fininsa (sic), S.A., que además la parte demandada hace alusión de esto en la instancia de solicitud de reapertura de los debates hecha al Juzgado de Paz de la Séptima Circunscripción del D.N., cuando expuso que por un tiempo le pagaba dicho alquiler a un señor de nombre Julio Adames, quien decía ser nuevo dueño o representante de la vivienda. En ese sentido no puede alegar la parte recurrida desconocimiento de quien era el nuevo propietario, del contrato verbal y el nuevo precio concertado entre las partes, toda vez que los recibos de pagos eran en virtud del pago de quinientos pesos (RD\$500.00) mensuales. En ese sentido procede rechazar estas conclusiones planteadas por la parte recurrida; que con relación a la solicitud hecha por la parte recurrente de que se declare la nulidad del acto contenido de la oferta real de pago realizada por la parte recurrida, este tribunal estima pertinente que en el caso de la especie no resulta la nulidad, sino más bien el rechazamiento, por las siguientes razones: 1.- la oferta se hizo a una persona distinta de la del dueño teniendo conocimiento la parte demandada, quien era el verdadero propietario por lo antes señalado en su escrito de reapertura; 2.- realizó la oferta en base a la suma de ciento cincuenta pesos (RD\$150.00) mensuales, y no por la suma de quinientos pesos (RD\$500.00), tal y como se concertó entre las partes, en tal virtud y por lo antes indicado, procede a rechazar la oferta real de pago hecha por la parte demandada”;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada se verifica que la alzada comprobó que el actual recurrido no le notificó a su contraparte su condición de nuevo propietario y arrendador del inmueble alquilado, estableciendo dicha jurisdicción que no obstante lo antes indicado, el ahora recurrente tenía conocimiento de que el hoy recurrido era el dueño del inmueble objeto de desalojo y su nuevo arrendador, puesto que había reconocido que los pagos de los alquileres los hacía a nombre del señor Julio E. Adames Acosta, quien era representante del propietario, lo que además se corrobora, tal y como afirmó la jurisdicción de segundo grado, por el hecho de que varios de dichos recibos de pago fueron expedidos luego de que le fuera notificado al actual recurrente el primer acto de intimación y previo a que este le hiciera la oferta real de pago a la señora Nelly Ledesma Cordones de Guillermo y a la compañía Fininsa, S.A., por lo que ciertamente la indicada oferta no fue realizada conforme a las exigencias legales, que asimismo, es oportuno indicar, que ha sido juzgado por esta jurisdicción de casación, “que no existe ninguna disposición legal que exija que el comprador tenga la obligación de notificar el contrato de venta del bien adquirido a los inquilinos”, por lo que la parte hoy recurrida no estaba obligado a hacer constar en las aludidas intimaciones de pago el contrato de venta por medio del cual compró la casa objeto del diferendo, ni indicar su condición de propietario;

Considerando, que además el indicado ofrecimiento real no era válido, puesto que no cubría la totalidad del crédito que por concepto de alquileres reclamaba la parte hoy recurrida, en razón de que esta no se hizo en base a los quinientos pesos (RD\$500.00), mensuales, acordado por las partes, que en ese sentido, es preciso señalar, que ha sido juzgado por esta Corte de Casación que: “según los artículos 12 y 13 del Decreto número 4807 de 1959, para poder liberarse de la demanda en desalojo por falta de pago de los alquileres, el inquilino debe poner a disposición del demandante la totalidad de la suma adeudada (...)”, lo que no ocurrió en el caso, de todo lo cual se verifica que el actual recurrente no había cumplido con su compromiso de pagar las mensualidades vencidas, como bien afirmó el tribunal *a quo*, por lo que, contrario a lo sostenido por el actual recurrente, la jurisdicción de alzada al fallar en el sentido en que lo hizo no incurrió en la alegada falta de base legal; que por consiguiente, procede desestimar los aspectos de los medios analizados;

Considerando, que, finalmente, es oportuno resaltar que, el fallo criticado contiene una exposicin completa de los hechos de la causa, que le ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en sus funciones de Corte de Casacin, verificar que en la especie la ley y el derecho han sido correctamente aplicados, por lo que y, en adicin a las demJs razones expresadas anteriormente, procede rechazar el recurso de casacin de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casacin interpuesto por el seor Gilberto Radhamés Cabrera Thomas, contra la sentencia civil nm. 038-03-01001, dictada el 17 de diciembre de 2003, por la Quinta Sala de la Cmara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Gilberto Radhamés Cabrera Thomas, al pago de las costas del proceso, ordenando su distraccin en provecho de los Lcdos. Juan Bautista Rosa y Blas Minaya Nolasco, abogados de la parte recurrida, quienes afirman haberlas avanzado en su mayor parte.

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 30 de noviembre de 2017, aos 174 de la Independencia y 154 de la Restauracin.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, *Manuel Alexis Read Ortiz* y *José Alberto Cruceta Almazar*. 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 día, mes y ao en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mJ, Secretaria General, que certifico.