

---

Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 3 de marzo de 2008.

Materia: Civil.

Recurrente: Ana Greisy Peña Rodríguez.

Abogado: Lic. Frank Reynaldo Fermín Ramírez.

**SALA CIVIL Y COMERCIAL.**

*Rechaza.*

Audiencia pública del 31 de enero de 2018.

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 Ana Greisy Peña Rodríguez, dominicana, mayor de edad, casada, empleada pública, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 036-0012986-4, domiciliada y residente en la calle Leonardo Da Vinci núm. 85, de la Urbanización Real de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 184, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 3 de marzo de 2008, ahora impugnada, cuyo dispositivo se copia 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 procede declarar inadmisibles, el recurso de casación interpuesto por Ana Greisy Peña Rodríguez, contra la sentencia No. 184 del 03 de Marzo de 2008, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 29 de septiembre de 2008, suscrito por el Lcdo. Frank Reynaldo Fermín Ramírez, abogado de la parte recurrente, Ana Greisy Peña Rodríguez, en el cual se invoca los medios de casación que se indicarán más adelante;

Vista la resolución núm. 2506-2010, dictada el 18 de agosto de 2010, por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en la cual se resuelve, lo siguiente: “**Primero:** Declara el defecto de la parte recurrida Joseph Cresnac Jr. Ducheine y Julia Nilka Peña de Ducheine, contra la sentencia dictada por la Primera Sala de Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el 3 de marzo del 2008; **Segundo:** Ordena que la presente resolución sea publicada en el Boletín Judicial”;

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, del 15 de octubre de 1991, modificada por la Ley núm. 156-97, de fecha 10 de julio de 1997, y 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 3 de mayo de 2013, estando presentes los magistrados Julio César Castaños Guzmán, presidente; Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 24 de enero de 2018, 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 Fernández Gómez 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 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 en cobro de alquileres, resciliación de contrato y desalojo incoada por Joseph Cresnac Jr. Ducheine y Julia Nilka Peña de Ducheine, contra Ana Greisy Peña Rodríguez, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional dictó, la sentencia núm. 064-2007-00479, de fecha 3 de agosto de 2007, cuyo dispositivo, copiado textualmente, es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA regular y válida en cuanto a la forma la demanda Civil en Cobro de Alquileres, Resciliación de Contrato y Desalojo, interpuesta por los señores JOSEPH CRESNAC JR. DUCHEINE Y JULIA NILKA PEÑA DE DUCHEINE, contra la señora ANA GREISY PEÑA RODRÍGUEZ; y en cuanto al fondo SE ACOGEN en parte las conclusiones del demandante por ser procedentes y justas, y por reposar en prueba legal, y en consecuencia: A) CONDENA a la señora ANA GREISY PEÑA RODRÍGUEZ, en su calidad de inquilina al pago de la suma de CIENTO DIEZ MIL PESOS ORO DOMINICANOS (RD\$110,000.00), a favor de los señores JOSEPH CRESNAC JR. DUCHEINE Y JULIA NILKA PEÑA DE DUCHEINE, por concepto del mes Febrero del 2007, por la suma de TREINTA MIL PESOS ORO (RD\$30,000.00), y marzo del mismo año a razón OCHENTA MIL PESOS ORO DOMINICANOS (RD\$80,000.00), más los meses que se venzan en el curso de la demanda; B) ORDENA la Resciliación del Contrato de Inquilinato intervenido entre los señores JOSEPH CRESNAC JR. DUCHEINE, JULIA NILKA PEÑA DE DUCHEINE y la señora ANA GREISY PEÑA RODRÍGUEZ, sobre la vivienda ubicada en la calle Leonardo da Vinci No. 85 (casi esq. Esperanza), Urbanización Real, Distrito Nacional; C) ORDENA el desalojo de la señora ANA GREISY PEÑA RODRÍGUEZ, o de cualquier otra persona que se encuentre ocupando el inmueble a cualquier título que fuere; D) ORDENA la sentencia ejecutoria y sin fianza no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma, solo en lo relativo a los alquileres debidos; E) CONDENA a la señora ANA GREISY PEÑA RODRÍGUEZ, en su calidad de inquilina, y de Fiador Solidario y/o ocupante del inmueble, al pago de las costas con distracción de las mismas a favor y provecho de los DRES. MARCELINO ALMONTE Y JOSÉ VALENTÍN SOSA, Abogados que afirman haberlas avanzado en su totalidad; **SEGUNDO:** SE RECHAZA la solicitud de la parte demandada con relación a la oferta real de pago y medio de nulidad de la resolución No. 176-06, y la resolución 15-07, por los motivos antes expuestos; **TERCERO:** COMISIONA al ministerial RAFAEL HERNÁNDEZ, Alguacil de Estrados del Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional a fin de que notifique la presente sentencia”; b) no conforme con dicha decisión, Ana Greisy Peña Rodríguez interpuso formal recurso apelación contra la misma, mediante acto núm. 627, de fecha 10 de agosto de 2007, instrumentado por el ministerial Pedro J. Chevalier, alguacil de estrados de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el cual fue resuelto por la sentencia civil núm. 184, de fecha 3 de marzo de 2008, dictada por la Primera Sala de la Cámara 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, pero RECHAZA, en cuanto al fondo, el Recurso de Apelación incoado por la señora ANA GREISY PEÑA RODRÍGUEZ, mediante el Acto No. 627, de fecha 10 de Agosto de 2007, instrumentado por el ministerial Pedro J. Chevalier, Alguacil de Estrados de este tribunal, en contra de la Sentencia Civil No. 067-07100479, de fecha 03 de Agosto de 2007, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, en ocasión de una demanda civil en Cobro de Alquileres, Resiliación de Contrato y Desalojo, que habían incoado en su contra los señores JOSEPH CRESNAC JR. DUCHEINE y JULIA NILKA PEÑA DE DUCHEINE y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la indicada sentencia; **SEGUNDO:** CONDENA a la parte intimante, señora ANA GREISY PEÑA RODRÍGUEZ, a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en beneficio de los DRES. MARCELINO ALMONTE y JOSÉ VALENTÍN SOSA, quienes hicieron la afirmación correspondiente”;

Considerando, que en su memorial la parte recurrente invoca los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación de los artículos 8, numeral 2, literal J de la Constitución, y artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos y de las Leyes de Emergencia No. 2700 del

28 de enero del 1959, Leyes No. 59 del 27 de noviembre de 1965, No. 38 del 31 de octubre del 1966, No. 1 del 8 de julio del 1966, como la No. 478 del 4 de octubre del 1969. **Tercer Medio:** Desnaturalización de los hechos y de la causa y de los documentos sometidos al debate. **Cuarto Medio:** Violación al derecho de defensa”;

Considerando, que en el desarrollo del primer y segundo medios de casación, los cuales se reúnen para su estudio por su estrecha vinculación, la parte recurrente alega que, contrario a lo establecido por la corte *a qua*, no solicitó la nulidad de la fase administrativa del procedimiento ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y la Comisión de Apelación, sino que sus alegatos estuvieron orientados a sostener que las disposiciones legales que dieron origen a este órgano administrativo como es el Decreto núm. 4807, de fecha 16 de mayo de 1959 y la Ley No. 38 del 8 de julio de 1966, sobre Austeridad, fue abrogada mediante la Ley núm. 478 del 4 de octubre de 1969, al ponerse fin al estado de emergencia y austeridad que vivía el país; que en consecuencia no pueden ser instrumento de aplicación y servir como base legal para homologar o conceder derechos a una parte; que, prosigue alegando la parte recurrente, el Decreto 4807, tuvo su génesis legal en las leyes de emergencia Nos. 2700 del 28 de enero de 1951 y 5112 del 24 de abril de 1959, las cuales estaban sometidas a la aprobación del Congreso Nacional sin embargo, no existe ninguna gaceta oficial ni publicación ni aprobación alguna por parte del Congreso Nacional, cuya causal configuraba además su falta de validez legal;

Considerando, que del examen de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se advierte lo siguiente, que: a) entre Julia N. Peña De Ducheine y Josphes Cresnac Jr. Ducheine y Ana Greisy Peña se formalizó un contrato verbal de alquiler, en fecha 23 de abril de 2003, sobre una casa ubicada en la calle Leonardo Da Vinci, de la Urbanización Real, en el Distrito Nacional, por la suma de RD\$30,000.00 pesos mensuales; b) que los propietarios iniciaron un procedimiento administrativo por ante el Control de Alquileres de Casas y Desahucios orientado a obtener el aumento del precio de alquiler, cuyas pretensiones fueron admitidas por las resoluciones núm. 15-2007 del 17 de marzo de 2007 y 176-2006 del 24 de agosto de 2006; c) posteriormente Julia N. Peña De Ducheine y Josphes Cresnac Jr. Ducheine incoaron una demanda en cobro de alquileres, resiliación de contrato y desalojo, de la cual resultó apoderado el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional que acogió la demanda mediante la sentencia núm. 064-07-00479 de fecha 3 de agosto de 2007, decisión esta que fue recurrida en apelación, invocando dentro de sus argumentos justificativos que las resoluciones núms. 176-2006 y 15-2007, ya citadas, deben ser declaradas nulas o inaplicables por emanar de un organismo que habían cesado en sus funciones; d) del referido recurso de apelación resultó apoderada la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, que decidió rechazar los pedimentos propuestos en el recurso de apelación y confirmar la sentencia, mediante decisión núm. 184, ya citada, la cual es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que de la sentencia impugnada se aprecia que la corte *a qua* fundamentó su decisión en los motivos siguientes: “que entendemos que debe ser ponderado, ante todo, el alegato del intimante en el sentido de que se declare la nulidad de las citadas resoluciones dictadas por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios y por la Comisión de Apelación del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, porque supuestamente dicho organismo no tiene fundamento legal; que a su vez, los intimados concluyeron solicitando el rechazo de dichas conclusiones por improcedentes, mal fundadas y carentes de base legal. Que nuestra Suprema Corte de Justicia ha establecido un criterio jurisprudencial contenido en la Sentencia No. 8 del 11 de Marzo de 1992, B. J. No. 974-976, Página 208 (compartido por este tribunal), que establece textualmente lo siguiente: “Que salvo el recurso de apelación, del cual debe conocer la Comisión de Apelación, las Resoluciones del Control de Alquileres de Casas y Desahucios y las de la Comisión de Apelación, una vez se ejerza dicho recurso, no están sujetas a ningún otro, ya sea ordinario o extraordinario, ni pueden ser impugnadas por la vía de la acción principal”;

Considerando, que en los medios examinados la parte recurrente sostiene, en esencia, que la alzada desnaturalizó sus pedimentos al afirmar que el objeto de su pretensión era la nulidad de las resoluciones administrativas a pesar de que su planteamiento estaba sustentado en que las leyes que sirvieron de fundamento al Decreto núm. 4807 que crea el Control de Alquileres y la Comisión de Apelación fueron abrogadas y por tanto, al carecer dicho organismo administrativo de aplicación legal las decisiones por ellos dictadas no pueden ser aplicadas;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada esta Sala de la Suprema Corte de Justicia ha comprobado que, contrario a lo planteado por la hoy recurrente, en el sentido de que no solicitó la nulidad de las resoluciones núms. 176-2006 y 15-2007, en sus conclusiones ante la alzada, específicamente en el ordinal tercero, concluyó textualmente lo siguiente: “Tercero: En cuanto al fondo y por propio imperio declarar la nulidad o inexistencia de las Resoluciones No. 15-2007 de fecha 17 de marzo del 2007 dictada por la Comisión de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios y No. 176-2006 de fecha 24 del mes de agosto del 2006, dada por el Control de Alquileres de Casas y Desahucios, por las mismas no encontrarse amparadas por ninguna disposición legal que les soporte”; que en ese sentido, la corte no incurrió en el vicio señalado, sino que al responder sus pedimentos actuó en el marco de las conclusiones que fueron formulados, razón por la cual procede rechazar el medio examinado;

Considerando, que en el desarrollo del tercer medio de casación, la parte recurrente establece, en síntesis, que la alzada desnaturalizó los hechos de la causa al afirmar que no se había realizado el ofrecimiento real de pago ni la consignación, cuando en la sentencia objeto del recurso de apelación, en la página núm. 2, la cual se basta a sí misma, se establece que el abogado representante de la hoy recurrente concluyó solicitando la validez de la oferta real de pago e indicó que consignó la suma de RD\$90,000.00, por los dos meses vencidos y el mes por vencer, más RD\$20.00 por los gastos generados;

Considerando, que al respecto se verifica que en ocasión de la demanda en desalojo, la parte demandada, hoy recurrente, formuló una oferta real de pago por los meses que originaron la demanda y el mes por vencer, cuya consignación, sostuvo, quedaría en manos de su representante legal hasta tanto el tribunal estatuya, siendo rechazadas sus pretensiones por el Juzgado de Paz sustentado en que el monto ofertado no cubría el aumento del alquiler que había sido ordenado por las jurisdicciones administrativas y en ocasión de la apelación interpuesta solicitó el sobreseimiento del desalojo apoyado en la existencia de la oferta real de pago seguida de consignación, cuyas pretensiones fueron rechazadas por la alzada apoyada en los motivos siguientes: “Que en cuanto a la solicitud hecha por la parte intimante, en el sentido de que se validen los ofrecimientos reales supuestamente hechos por ésta y consignados a favor de la intimada, este tribunal advierte que la misma no ha probado haber hecho tales ofrecimientos ni mucho menos haberlos consignado en la forma indicada por la ley; que en consecuencia, procede también rechazar dichas conclusiones, sin necesidad de ponderar la solicitud de sobreseimiento planteada, por ser la misma una consecuencia de lo anterior y sin necesidad de que figuren en la parte dispositiva de esta sentencia”;

Considerando, que el procedimiento de oferta real de pago es un procedimiento que la ley pone a disposición del deudor que está en disposición de pagar lo que entiende es su deuda, y cuando el acreedor se rehúsa otorgarle descargo, y con el cual el deudor vence la resistencia del acreedor para obtener su liberación; que dicho procedimiento está sometido al cumplimiento de formalidades de comunicación de la oferta y en caso de no aceptación, de consignación, cuyos requisitos valora el juez al momento de determinar si cumple con las exigencias para desplegar el efecto liberatorio en provecho del demandado, sin embargo, en el caso examinado la alzada estableció que el apelante, hoy recurrente, no aportó ninguna documentación que acreditara su afirmación ni ha aportado en ocasión del presente recurso de casación documentos destinados a demostrar que colocó a la alzada en condiciones de valorar la regularidad y eficacia de la oferta alegada;

Considerando, que en el cuarto medio de casación la parte recurrente afirma que la alzada incurrió en violación a su derecho de defensa, al proceder a estatuir sobre el fondo del litigio a pesar de que sus conclusiones ante el tribunal de primer grado fueron incidentales, imponiéndosele fijar una nueva audiencia a los fines de permitirle concluir al fondo;

Considerando, que conforme ha sido expuesto, el hoy recurrente, en su calidad de parte demandada originaria y apelante ante la alzada, solicitó la inaplicabilidad de las disposiciones del Decreto núm. 4807 y de la Ley núm. 38, así como la nulidad de las resoluciones dictadas por los organismos administrativos y la validez de la oferta de pago, por efecto de la cual requirió dejar sin efecto la demanda; que es innegable que las pretensiones orientadas a declarar la inaplicabilidad del referido Decreto y la nulidad de las resoluciones que ordenaron el aumento del precio de alquiler constituyen pretensiones dirigidas a impugnar el objeto de la demanda con el propósito de

desestimarla, toda vez que en caso de ser acogidas la suerte de la demanda en desalojo sería el rechazo por carecer de fundamento y soporte probatorio válido, razones por las cuales procede desestimar el medio examinado;

Considerando, que, finalmente, el estudio del fallo criticado, pone de relieve que la corte *a qua* hizo una exposición adecuada y completa de los hechos de la causa, que le han permitido a esta jurisdicción, comprobar que el caso de referencia fue juzgado correctamente, conforme a derecho, sin incurrir en los vicios imputados por el recurrente; que, en consecuencia, procede rechazar el recurso de que se trata.

Considerando, que en la especie, no procede condenación en costas, por haberse pronunciado el defecto de la parte recurrida del presente proceso, mediante la resolución núm. 1970-2006, dictada en fecha 1 de junio de 2006, por esta Suprema Corte de Justicia.

Por tales motivos, **Único:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ana Greisy Peña Rodríguez, contra la sentencia civil núm. 184, de fecha 3 de marzo de 2008, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, cuyo dispositivo figura transcrito al inicio de esta decisión.

Así ha sido hecho y juzgado por la Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, y la sentencia pronunciada por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 31 de enero de 2018, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz, Blas Rafael Fernández Gómez y José Alberto Cruceta Almánzar. Cristiana A. Rosario V., 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.