
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 15 de enero de 2007.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Sandra Roa Guzmán.
Abogado:	Lic. Rafael Tilson Pérez Paulino.
Recurrido:	Juan José Natera R.
Abogado:	Lic. Juan José Natera R.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 28 de marzo 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 Sandra Roa Guzmán, dominicana, mayor de edad, soltera, arquitecta, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0158362-3, domiciliada y residente en la avenida César Nicolás Penson núm. 80, sector Gascue, de esta ciudad, contra la sentencia núm. 00042-07, de fecha 15 de enero de 2007, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, ahora impugnada, 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 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 26 de enero de 2007, suscrito por el Lcdo. Rafael Tilson Pérez Paulino, abogado de la parte recurrente, Sandra Roa Guzmán, 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 14 de febrero de 2007, suscrito por el Lcdo. Juan José Natera R., abogado que se representa a sí mismo como parte recurrida;

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, de fecha 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 13 de junio de 2012, estando presentes los magistrados Julio César Castañeros Guzmán, presidente; Víctor José Castellanos Estrella, Martha Olga García Santamaría, José Alberto Cruceta

Almánzar y Francisco Antonio Jerez Mena, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 21 de marzo 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, Pilar Jiménez Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez, 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, de fecha 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 cobro de alquileres, resciliación de contrato y desalojo intentada por Juan José Natera R., contra Sandra Roa Guzmán, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, dictó el 9 de junio de 2006, la sentencia núm. 064-2006-00563, 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 el LIC. JUAN JOSÉ NATERA contra la señora SANDRA ROA GUZMÁN, 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) ORDENA la Resciliación del Contrato intervenido entre los señores JUAN BIENVEVIDO (sic) NATERA CORDERO (propietario), LIC. JUAN JOSÉ NATERA, (arrendador apoderado) y la señora SANDRA ROA GUZMÁN, por falta de pago de los alquileres vencidos; b) CONDENA a la señora SANDRA ROA GUZMÁN, al pago de la suma de US\$3,200.00 (TRES MIL DOSCIENTOS DÓLARES NORTEAMERICANOS), o su equivalente en pesos calculados siempre que se vaya a realizar un pago, conforme a la tasa de venta al público de dicha moneda, en el mercado informal o en el Banco BHD, correspondiente a los meses de diciembre del 2005 y enero, febrero y marzo del año 2006; c) ORDENA el desalojo de la señora SANDRA ROA GUZMÁN, del inmueble que actualmente ocupa en calidad de inquilina, o de cualquier otra persona o personas que lo estén ocupando ilegalmente a cualquier título que sea; d) ORDENA la sentencia ejecutoria no obstante cualquier recurso que se interponga contra la misma, sólo en lo relativo a los alquileres debidos; e) CONDENA a la señora SANDRA ROA GUZMÁN al pago de las costas judiciales del procedimiento, ordenando la distracción de las mismas en provecho del LIC. JUAN JOSÉ NATERA, por haberlas avanzado en su mayor parte; **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 Sandra Roa Guzmán, interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 385-2006, de fecha 21 de junio de 2006, instrumentado por el ministerial Pedro Pablo Brito Rosario, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia núm. 00042-07, de fecha 15 de enero de 2007, dictada por la Segunda 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:** RATIFICA el defecto pronunciado en audiencia pública de fecha Veintiuno (21) del mes de Septiembre del año Dos Mil Seis (2006), en contra de la señora SANDRA ROA GUZMÁN, por no haber concluido; **SEGUNDO:** DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el presente Recurso de Apelación, interpuesto por la señora SANDRA ROA GUZMÁN, mediante acto procesal No. 385/2006, de fecha Veintiuno (21) del mes de Junio del año Dos Mil Seis (2006), instrumentado por PEDRO PABLO BRITO ROSARIO, Alguacil Ordinario de la Cuarta Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **SEGUNDO (sic):** En cuanto al fondo, se RECHAZA el presente Recurso de Apelación, interpuesto por la señora SANDRA ROA GUZMÁN, en contra de la sentencia No. 064-2006-00563, de fecha Nueve (09) del mes de Junio del año Dos Mil Seis (2006), dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional; **TERCERO:** CONFIRMA en todas sus partes la sentencia No. 064-2006-00563, de fecha Nueve (09) del mes de Junio del año 2006, dictada por el Juzgado de Paz de la Primero (sic) Circunscripción del Distrito Nacional, en favor del señor JUAN JOSÉ NATERA RODRÍGUEZ; **CUARTO:** CONDENA a la parte recurrente, señora SANDRA ROA GUZMÁN, al pago de las costas del proceso ordenando su distracción en provecho del (sic) JUAN JOSÉ NATERA RODRÍGUEZ, quien afirma estarla (sic) avanzando en su totalidad; **QUINTO:** COMISIONA al ministerial WILSON ROJAS, Alguacil de Estrados de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para la notificación de la presente sentencia”;

Considerando, que la recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación del derecho de defensa (artículo 8, Ordinal 2, literal “j” de la Constitución de la República); exceso de poder; inaplicación del artículo 150 del Código de Procedimiento Civil (falta de base legal); **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos de la causa; contradicción e insuficiencia de motivos, Inobservancia de las formas y de los documentos aportados al proceso; Falta e insuficiencia de motivos para estatuir respecto al artículo 1234 del Código Civil Dominicano y violación del artículo 12 del Decreto 4807 del 1959; Inaplicación (violación) del artículo 150 del Código de Procedimiento Civil (Falta de base legal); **Tercer Medio:** Violación a los artículos 44 y 47 (2do. párrafo) de la Ley 834 del 15 de julio del 1978 y por consecuencia desnaturalización de los hechos de la causa; contradicción e insuficiencia de motivos; Inaplicación (violación) del artículo 150 del Código de Procedimiento Civil; Inobservancia de las formas y de los documentos aportados al proceso, lo que conduce a una verdadera Falta de Base Legal”;

Considerando, que la recurrente en el desarrollo del primer aspecto del primer medio de casación aduce, en esencia, lo siguiente: que el tribunal *a quo* vulneró su derecho de defensa al rechazar la reapertura de debates solicitada por esta sin tomar en cuenta que junto a la referida reapertura fueron aportados varios documentos probatorios que por su importancia eran capaces de influir en la suerte de la causa, tal es el caso de la oferta real hecha por ella a la parte hoy recurrida en la audiencia celebrada por ante el Juzgado de Paz que estuvo apoderado de la demanda original, el cual se rehusó a recibir el demandante inicial; que el juez de alzada no valoró el acta de audiencia de fecha 20 de abril de 2006, documento que constituía una prueba neurálgica para la solución del conflicto, la cual debió ser sometida al contradictorio, en razón de que del indicado documento se comprueba que la inquilina, hoy recurrente, le ofertó el pago de los alquileres al recurrido y este se negó a aceptarlo; que el tribunal de segundo grado también obvió que le fue aportado junto a la reapertura de los debates el acto contentivo de la oferta real de pago y consignación de las mensualidades vencidas en el Banco Agrícola de la República Dominicana, hecha por la recurrente a favor del recurrido y el recibo que daba constancia de dicha consignación, pruebas que igualmente debían ser debatidas en el proceso; que además aduce la recurrente, que la reapertura de debates debió ser ordenada por la corte *a qua*, en razón de que las piezas antes descritas no habían sido sometidas a su escrutinio, por lo que hasta de oficio debió ordenarla; que el juez de segundo grado hizo una errónea interpretación del derecho al rechazar la reapertura de debates, fundamentado en que esta solo procede cuando las partes en causa han concluido al fondo, obviando que en materia civil la reapertura constituye un derecho inalienable de todo justiciable en procura de la defensa de sus derechos en justicia, que, por último, sostiene la recurrente, que el tribunal de alzada no observó que el cintillo catastral depositado por el hoy recurrido al proceso se constataba que el inmueble alquilado no era de su propiedad, sino de su poderdante, según se describía en el poder de fecha 21 de diciembre de 2000, lo que hacía inadmisibles las acciones iniciales, puesto que por jurisprudencia constante de esta jurisdicción de casación nadie puede litigar por procuración;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en ella se describen, se evidencia que el tribunal de alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) que el Dr. Juan Bienvenido Natera C., en calidad de poderdante y su hijo el Lcdo. Juan José Natera Rodríguez, suscribieron un poder especial mediante el cual el primero le dio poder al segundo para que actuando como si se tratara de su propia persona pudiera alquilar, vender o hipotecar el inmueble ubicado en la calle César Nicolás Penson núm. 80-A, primer nivel del sector Gascue del Distrito Nacional; 2) que el Lcdo. Juan José Natera Rodríguez, le alquiló el referido local a Sandra Roa Guzmán por dos (2) años, comprometiéndose la inquilina a pagar la suma de ochocientos dólares (US\$800.00) mensuales por concepto de alquiler, según consta en contrato de inquilinato de fecha 30 de diciembre de 2002; 4) que en fecha 18 de marzo de 2005, el propietario del local comercial alquilado, el arrendador y la inquilina acordaron extender el alquiler por un año más, es decir, hasta el 31 de diciembre de 2005, obligándose la inquilina a pagar la suma de setecientos dólares (US\$700.00) durante los meses de enero a marzo de 2005 y ochocientos dólares (US\$800.00) durante los meses restantes; 5) que en fecha 23 de marzo de 2006, el Lcdo. Juan José Natera, actual recurrido, incoó una demanda en resciliación de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo, contra la inquilina Sandra Roa Guzmán, ahora recurrente, demanda que fue acogida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional mediante sentencia núm. 064-2006-00563, de fecha 9 de junio de 2006; 6) que la parte demandada interpuso recurso de apelación contra la

aludida decisión, recurso que fue rechazado por el tribunal *a quo*, confirmando en todas sus partes el fallo apelado mediante la sentencia núm. 00042-07, de fecha 15 de enero de 2007, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que el tribunal de alzada para rechazar la reapertura de los debates solicitada por la apelante, hoy recurrente, aportó los razonamientos siguientes: “que la parte recurrente solicitó a este Tribunal la reapertura de debates mediante instancia de fecha Veintisiete (27) del mes de Septiembre del año 2006, motivado en: a) en fecha 21 de Septiembre del presente año 2006, esa (sic) Segunda (2da) Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional tuvo a bien celebrar una audiencia para conocer sobre el recurso de apelación de que se trata en la especie, a la cual el abogado de la recurrente (el infrascrito Lic. Rafael Tilsón Pérez Paulino) se vio imposibilitado de asistir a la misma, por una equivocación involuntaria respecto a la fecha fijada en la audiencia del 24 de agosto del 2006, creyendo que era para el día 26 de septiembre del 2006, no para el 21 (una equivocación meramente humana), dándonos cuenta de nuestra confusión precisamente cuando nos presentamos al Tribunal en el día de ayer (26.9.2006). Cuestiones circunstanciales de todo proceso que muchas veces suceden y que chocan con el tiempo, el espacio y las propias confusiones humanas (...); que la reapertura de los debates procede cuando ambas partes han concluido al fondo, y antes de dictarse la sentencia aparecen piezas y documentos que podrían influir decisivamente en la suerte de la litis, pero no procede cuando una de las partes ha hecho defecto, y por tanto no ha participado en el juicio y pretende mediante una reapertura de debates obviar el pronunciamiento de este defecto (...); que este Tribunal es de criterio que procede rechazar la solicitud de reapertura de debates, toda vez que los documentos depositados por el apelante en nada cambia la suerte del litigio, ni arroja documentos ni hechos nuevos”;

Considerando, que con relación a la reapertura de los debates, es preciso indicar, que ha sido criterio constante de esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, que: “la reapertura de los debates es una facultad atribuida a los jueces, de la que estos hacen uso cuando estiman necesario y conveniente para el mejor esclarecimiento de la verdad. La negativa de los jueces a conceder una reapertura de debates, por entender que poseen los elementos suficientes para poder sustanciar el asunto, no constituye una violación al derecho de defensa” y que: “la reapertura de los debates solo procede cuando se someten documentos relevantes o se revelan hechos nuevos que por su importancia pueden influir en la suerte final del proceso. (...)”, de cuyos precedentes se advierte que, en la especie, la admisión o no de la reapertura de debates constituía un asunto de la soberana apreciación del juez de la alzada, por lo que su rechazo no implicaba vulneración alguna al derecho de defensa de la actual recurrente Sandra Roa Guzmán;

Considerando, que además de los motivos antes transcritos se evidencia que el tribunal *a quo* valoró los elementos probatorios adjuntos a la instancia de solicitud de reapertura de los debates realizada por la ahora recurrente, entendiendo, que en el caso, los aludidos documentos no eran capaces de influir en la suerte del litigio, motivos por el cual los desestimó conjuntamente con la aludida reapertura; que en ese sentido, el tribunal de segundo grado al fallar en el sentido en que lo hizo, rechazando la reapertura de los debates solicitada por la ahora recurrente, así como las piezas en las que se fundamentaba dicha pretensión, actuó conforme a derecho sin incurrir en la alegada violación al derecho de defensa de Sandra Roa Guzmán, hoy recurrente, toda vez que la negativa a ordenar una reapertura de debates no constituye un motivo que pueda dar lugar a casación; que por las razones antes expuestas, procede desestimar el aspecto del medio examinado;

Considerando, que en el segundo aspecto del primer medio de casación y primer aspecto del tercer medio, reunidos para su estudio por su estrecha vinculación, alega la recurrente, en suma, que la decisión de primer grado debió ser declarada inadmisibles o rechazada por el tribunal *a quo*, en razón de que Juan José Natera, hoy recurrido, no tenía calidad para demandar en desalojo por falta de pago, puesto que este actuó por procuración de su padre el Lcdo. Juan Bienvenido Natera Cordero, algo no permitido en justicia; que prosigue alegando la recurrente, que el tribunal de alzada no ponderó el hecho de que Juan José Natera, ahora recurrido, actuaba supuestamente en representación de su padre, quien es el propietario del inmueble alquilado, sin embargo el poder en virtud del cual este actuó solo era para que vendiera, alquilara o hipotecara dicho inmueble, pero no para que pudiera demandar en desalojo por falta de pago a la actual recurrente, por lo que el referido señor al incoar la acción inicial excedió los límites del citado poder especial; que para poder accionar este tenía que traspasar el

inmueble a su favor y así actuar como propietario;

Considerando, que el examen del fallo impugnado y del recurso de apelación incoado por la actual recurrente, el cual reposa en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación, revelan que dicha recurrente solicitó en sus conclusiones ante la alzada la revocación de la sentencia de primer grado basada en los argumentos siguientes: a) que el juez de primer grado en su fallo había distorsionado la realidad de los hechos, en razón de que no hizo constar en su decisión los documentos que exige el Decreto núm. 4807, sobre Control de Alquileres y Desahucios y las Leyes núms. 4314, de 1959, 17-88, de 1988 y 317, de 1968, para la admisibilidad de las demandas en desalojo por falta de pago, ni lo relativo al pago de los alquileres que hizo la demandada inicial en plena audiencia ante el Juzgado de Paz; b) que el Juez de Paz se contradijo al afirmar; por un lado, que la inquilina había ofrecido en audiencia los pagos, rehusándose el demandante original a recibirlos y; luego, proceder a condenar al pago de los alquileres a dicha inquilina, no obstante la referida situación y; c) que el tribunal de primer grado tomó en cuenta que la inquilina tenía la intención de pagar y no se negaba a hacerlo; que de los alegatos, precitados se verifica que la apelante, ahora recurrente, no invocó ante el tribunal de alzada la falta de calidad del actual recurrido, ni lo relativo a que este estaba actuando por procuración y sin poder para demandar, por lo que los argumentos denunciados en el medio examinado revisten un carácter de novedad; que sobre esa cuestión que se analiza es bueno recordar, que no se puede hacer valer por ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente propuesto en sus conclusiones por la parte que lo invoca al 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 ocurre en la especie; por consiguiente, el aspecto del medio que se examina resulta a todas luces inadmisibles por haber sido propuesto por primera vez en esta Corte de Casación;

Considerando, que la recurrente en el segundo medio sostiene, en síntesis, lo siguiente: que el tribunal de segundo grado vulneró las disposiciones del artículo 150 del Código de Procedimiento Civil, al acoger las conclusiones de la parte hoy recurrida, quien no tenía la razón y habiendo la exponente en casación cumplido con el pago de los alquileres vencidos; que el juez de la alzada incurrió en contradicción de motivos al sostener en su fallo que Sandra Roa Guzmán no había cumplido con el pago de las mensualidades vencidas al extremo tal de desconocer los documentos de pago de dichos alquileres aportados al proceso y que constan descritos en la sentencia impugnada; que al desconocer las referidas piezas probatorias el tribunal *a quo* incurrió en el vicio de desnaturalización de los hechos de la causa y en contradicción de motivos, pues por una parte hace constar en su decisión la existencia de los pagos realizados por la actual recurrente a favor del recurrido y las ofertas reales seguidas de consignación y; por otro lado, acoge las conclusiones de este último;

Considerando, que el tribunal de segundo grado para rechazar en cuanto al fondo el recurso de apelación dio los razonamientos siguientes: “que al no comparecer la parte recurrente a presentar sus conclusiones en la audiencia al fondo, este Tribunal procedió a pronunciar el defecto en su contra por falta de concluir, por lo que el Tribunal se avoca a lo estipulado en el artículo 150 del Código de Procedimiento Civil; (...) la hoy apelante no compareció a la audiencia celebrada al efecto por este Tribunal; el cual para poder estar liberada de su obligación principal, debió consignar en el Banco Agrícola de la República Dominicana las mensualidades adeudadas correspondientes a pago de alquileres vencidos referentes al inmueble dado en calidad de alquiler, a lo cual podemos constatar que no reposa recibo alguno que compruebe dicho pago; que de todo lo anteriormente expuesto, este Tribunal es del criterio que procede acoger las conclusiones planteadas por la parte recurrida, en su calidad de demandante originario, en razón de que el apelante no probó haber satisfecho su obligación de pago (...)”;

Considerando, que del análisis del acto jurisdiccional impugnado se evidencia que la parte apelante, ahora recurrente, no compareció a la audiencia de fecha 21 de septiembre de 2006, en la cual las partes en causa debían concluir al fondo, no obstante haber quedado debidamente citada mediante fallo *in voce* pronunciado en la audiencia de fecha 24 de agosto de 2006, de lo que se evidencia que el tribunal *a quo* falló conforme a derecho al pronunciar el defecto por falta de concluir de dicha recurrente, al tenor de lo establecido en el artículo 150 del Código de Procedimiento Civil, el cual dispone: “El defecto se pronunciará en la audiencia mediante el llamamiento

de la causa; las conclusiones de la parte que lo requiera, serán acogidas si se encontrasen justas y reposasen en una prueba legal (...)", que además, en la especie, si bien en la sentencia atacada se advierte que el juez de la alzada ponderó el acto núm. 1080-2005, de fecha 21 de diciembre de 2006, instrumentado por el ministerial Cristian Abreu Sánchez, Alguacil Ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en el cual consta que la actual recurrente pagó al actual recurrido los alquileres correspondientes a los meses de septiembre a noviembre de 2005, los pagos que constaban en el referido documento no contradicen los razonamientos aportados por el juez de segundo grado con respecto a que la inquilina, hoy recurrente, no aportó ningún recibo de pago de fecha anterior o del mismo día en que fue celebrada la audiencia por ante el Juzgado de Paz que estuvo apoderado de la demanda inicial, que acreditara estar liberada de su obligación de pagar los alquileres reclamados por su contraparte, toda vez que las mensualidades a las que fue condenada la hoy recurrente correspondieron a los meses de diciembre de 2005 y de enero a marzo de 2006, los cuales esta última no demostró haber pagado, por lo tanto, el tribunal de alzada al fallar en la forma en que lo hizo, realizó una correcta interpretación y aplicación de la ley y el derecho sin incurrir en la violación al artículo 150 del Código de Procedimiento Civil, alegada por la actual recurrente, razones por las cuales procede desestimar el medio examinado;

Considerando, que en el segundo aspecto del tercer medio sostiene la recurrente, en suma, que el tribunal de segundo grado desconoció el derecho de esta de pagar los alquileres vencidos en audiencia, conforme con lo establecido en el artículo 12 del Decreto núm. 4807, sobre Alquileres de Casas y Desahucios, desconociendo con ello también, el criterio constante de esta Suprema Corte de Justicia, con respecto a que todo inquilino tiene derecho a pagar los alquileres vencidos el día de la audiencia;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada como de la decisión dictada por el tribunal de primer grado, la cual reposa en el expediente formado con motivo del presente recurso de casación, se evidencia que la inquilina, hoy recurrente, ofertó en la audiencia celebrada por este último tribunal los alquileres vencidos correspondientes a los meses de diciembre de 2005 y de enero a marzo de 2006, en razón de que los meses de septiembre a noviembre de 2005, reclamados por el ahora recurrido ya habían sido saldados, según constaba en el acto núm. 1080-2012, de fecha 21 de diciembre de 2005, así como que mediante los actos núms. 316-2006, de fecha 26 de junio de 2006, del ministerial Dante Alcántara Reyes, Alguacil Ordinario de la Décima Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y 324-2006, de fecha 27 de junio de 2006, del citado ministerial, contentivos de oferta real de pago y de consignación de las mensualidades vencidas en el Banco Agrícola de la República Dominicana;

Considerando, que no obstante lo señalado en el párrafo anterior, del cotejo de las fechas de los referidos actos con la fecha en que fue celebrada la primera audiencia por ante el tribunal de primer grado, la cual se celebró en fecha 28 de marzo de 2006, se advierte que tanto el indicado ofrecimiento real como la consignación de los alquileres vencidos en la citada institución bancaria fueron hechos con posterioridad a la indicada audiencia, por lo que no eran válidos, toda vez que ha sido criterio de esta Sala, en funciones de Corte de Casación, que: "que es inválida la oferta real de pago hecha con posterioridad a la audiencia celebrada por el juez de primer grado apoderado de la demanda en desalojo por falta de pago, en razón de que, pretender que el inquilino pueda hacer dicha oferta real en todo estado de causa, es propiciar que este pueda manipular a su antojo las vías de derecho, lo que retardaría el pago de los alquileres y, ante una eventual derrota trataría de sobreseer el proceso haciendo el pago u ofreciendo el monto adeudado, lo cual no es el espíritu de la ley";

Considerando, que asimismo, de la sentencia criticada no se advierte que Sandra Roa Guzmán haya desocupado el inmueble alquilado, de lo que resulta evidente que tenía que continuar pagando los alquileres vencidos durante el tiempo que continuara ocupándolo, que, por lo tanto, la jurisdicción de segundo grado al confirmar la decisión del tribunal de primer grado no incurrió en la violación al artículo 12 del Decreto núm. 4807, denunciada por la hoy recurrente, razón por la cual procede desestimar el aspecto del medio analizado;

Considerando, que en el tercer aspecto del tercer medio alega la recurrente, que el Juzgado de Paz que estuvo apoderado de la demanda original inobservó la calidad del demandante inicial, ahora recurrido, para actuar en justicia; que no se pronunció sobre los incidentes que le fueron planteados en audiencia, ni sobre el ofrecimiento

real de la totalidad de los alquileres vencidos hecho por el abogado de la actual recurrente a la parte recurrida en audiencia, ni tampoco le ordenó a la secretaria de dicho tribunal hacer mención de la citada oferta real de pago en el acta de audiencia, violando lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto núm. 4807, que regula el pago de las mensualidades vencidas en audiencia;

Considerando, que es oportuno señalar, que ha sido juzgado por esta jurisdicción de casación que los medios deben estar dirigidos contra la sentencia impugnada en casación y no contra la decisión de primer grado, por lo que los alegatos invocados por la actual recurrente en el aspecto del medio ponderado resultan a todas luces inadmisibles al no estar dirigidos contra el fallo criticado.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Sandra Roa Guzmán, contra la sentencia núm. 00042-07, dictada el 15 de enero de 2007, por la Segunda Sala de la Cámara 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, Sandra Roa Guzmán, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho del Lcdo. Juan José Natera R., abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte.

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 28 de marzo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Blas Rafael Fernández Gómez, Pilar Jiménez Ortiz 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.

www.poderjudici