
Sentencia impugnada:	Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 14 de julio de 2005.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Eduardo Puente.
Abogado:	Dr. Ricardo Valdez Araújo.
Recurrido:	Rafael de Jesús Espinal López.
Abogado:	Lic. Luis Ramón Filpo Cabral.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Casa.

Audiencia pública del 30 de mayo 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 Eduardo Puente, norteamericano, mayor de edad, portador del pasaporte núm. 09-080350, domiciliado y residente en los Estados Unidos de Norteamérica y elección de domicilio en la calle Pina núm. 109, sector Ciudad Nueva de esta ciudad, contra la sentencia civil núm. 616, dictada el 14 de julio de 2005, por la Primera 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;

Oída en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Luis Ramón Filpo Cabral, abogado de la parte recurrida, Rafael de Jesús Espinal López;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: “Que procede rechazar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia 616, de fecha 14 de julio de 2005, por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, por los motivos expuestos”;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 24 de agosto de 2005, suscrito por el Dr. Ricardo Valdez Araújo, abogado de la parte recurrente, Eduardo Puente, 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 5 de septiembre de 2005, suscrito por el Lcdo. Luis Ramón Filpo Cabral, abogado de la parte recurrida, Rafael de Jesús Espinal López;

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, y los artículos 1, 20 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 22 de marzo de 2006, estando presentes los magistrados Margarita A.

Tavares, en funciones de presidenta; Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 21 de mayo 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 se llama a sí mismo, y a los magistrados Manuel Alexis Read Ortiz, Pilar Jiménez Ortiz y José Alberto Cruceta Almánzar, 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 en cobro de alquileres, resiliación de contrato y desalojo incoada por Rafael de Jesús Espinal López, contra Eduardo Puente, el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, dictó la sentencia núm. 064-2004-00009, de fecha 17 de enero de 2005, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** SE DECLARA regular y válida en cuanto a la forma la presente demanda Civil en Cobro de Alquileres, Resiliación de Contrato y Desalojo, interpuesta por el señor RAFAEL DE JESÚS ESPINAL LÓPEZ contra el señor EDUARDO PUENTE, y en cuanto al fondo SE ACOGEN en parte las conclusiones del demandante por ser procedentes y reposar en prueba legal, y en consecuencia: A) SE CONDENAN a el (sic) señor EDUARDO PUENTE al pago de la suma de TREINTA MIL PESOS CON 00/100 (RD\$30,000.00) por concepto de los meses vencidos y dejados de pagar de diciembre del año 2003 hasta septiembre del año 2004, a razón de TRES MIL PESOS CON 00/100 mensuales cada uno, mas los meses vencidos en el transcurso de la demanda y hasta la total ejecución de esta sentencia; B) SE ORDENA la resiliación por falta de pago del contrato de alquiler intervenido entre RAFAEL DE JESÚS ESPINAL LÓPEZ y el señor EDUARDO PUENTE; C) SE ORDENA el desalojo del señor EDUARDO PUENTE, así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando a cualquier título el inmueble ubicado en la casa No. 5 de la Calle Beller, en Ciudad Nueva, Distrito Nacional; **SEGUNDO:** SE CONDENAN al señor EDUARDO PUENTE al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del LIC. LUIS RAMÓN FILPO CABRAL, por afirmar haberlas avanzado en su totalidad”; b) Eduardo Puente, interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 0019-05, de fecha 16 de febrero de 2005, instrumentado por el ministerial Yoserand Felipe Cabrera, alguacil ordinario de la Séptima Sala Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en ocasión del cual la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 14 de julio de 2005, la sentencia civil núm. 616, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: “**PRIMERO:** DECLARA bueno y válido, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor EDUARDO PUENTE, mediante el Acto No. 0019/05, instrumentado en fecha 16 de febrero de 2005, por el ministerial Yoserand Felipe Cabrera, en contra de la Sentencia Civil No. 064-2004-00009, de fecha 17 de enero de 2005, dictada por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, en ocasión de una demanda en Resiliación de Contrato de Alquiler, Cobro de Pesos y Desalojo, por supuesta falta de pago, interpuesta en contra de aquel por el señor RAFAEL DE JESÚS ESPINAL LÓPEZ, por haber sido interpuesto conforme al derecho; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el indicado recurso de apelación y, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la sentencia impugnada, por los motivos que se exponen en el cuerpo de esta sentencia; **TERCERO:** CONDENAN a la parte recurrente, señor EDUARDO PUENTE, al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción a favor del LIC. LUIS RAMÓN FILPO CABRAL, abogado que afirma haberlas avanzado en su totalidad”;

Considerando, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se desprende lo siguiente: a) que en fecha 14 de enero de 1993, Irene Espinal alquiló un inmueble de su propiedad, casa núm. 5 de la calle Beller, del sector Ciudad Nueva, de esta ciudad, a Eduardo Puente; b) en fecha 12 de abril de 2000, los herederos de Irene Espinal vendieron el indicado inmueble a Rafael de Jesús Espinal López; c) en calidad de propietario, Rafael de Jesús Espinal López interpuso una demanda en cobro de alquileres vencidos, resciliación de contrato y desalojo contra su inquilino, la cual fue acogida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, mediante la sentencia núm. 064-2004-00009, que condenó al inquilino al pago de una suma de RD\$30,000.00, por concepto de alquileres vencidos y no pagados; d) en fecha 21 de

septiembre de 2004, la esposa del inquilino, Juana del Carmen Ramos Ricart, realizó mediante acto núm. 3411-2004, instrumentado por el ministerial Juan Pablo Caraballo, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contenido de oferta real de pago, por un valor total de RD\$30,000.00, correspondiente a alquileres vencidos; e) Eduardo Puente interpuso recurso de apelación contra la decisión de primer grado, bajo el argumento de que los alquileres adeudados fueron cubiertos por Juana del Carmen Ramos de Puente, quien en calidad de inquilina de Rafael de Jesús Espinal López, realizó una oferta real de pago a su favor; f) posteriormente, Juana del Carmen Ramos Ricart consignó en el Banco Agrícola de la República Dominicana, RD\$45,000.00, a favor de Rafael de Jesús Espinal López, correspondiente al pago de los alquileres a los meses comprendidos desde diciembre de 2003 hasta febrero 2005; g) que el recurso fue rechazado por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante sentencia civil núm. 616, en funciones de tribunal de alzada, objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, los siguientes medios de casación: “**Primer Medio:** Violación al artículo 1131 de nuestro Código Civil Dominicano; **Segundo Medio:** Mala aplicación del artículo 1258, ordinal 3ro. de nuestro Código Civil; **Tercer Medio:** Mala aplicación de los artículos 12 y 13 del Decreto núm. 4807 de fecha 16 de mayo del año 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios; **Cuarto Medio:** Violación al artículo 1991 de nuestro Código Civil; **Quinto Medio:** Falta de base legal”;

Considerando, que en su primer, cuarto y quinto medios de casación, reunidos por estar vinculados y por convenir a la solución que se le dará al caso, el recurrente alega, en síntesis, que la corte *a qua* lo condenó a una causa incierta, toda vez que no tiene vínculo contractual alguno con Rafael de Jesús Espinal López; que la calidad de inquilina la posee Juana del Carmen Ramos Ricart, su exesposa, conforme recibos de pagos; que la alzada omitió ponderar el poder otorgado por Rafael de Jesús Espinal López, a los fines de demandar en desalojo a Juana del Carmen Ramos Ricart, con el cual se comprueba la relación contractual entre los referidos señores, así como los recibos de pagos y acto contenido de oferta real de pago;

Considerando, que la corte *a qua* sustentó su decisión en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: “que la parte recurrente o intimante solicita fundamentalmente que se revoque la sentencia impugnada, porque supuestamente los alquileres adeudados fueron cubiertos por la señora JUANA DEL CARMEN RAMOS DE PUENTE, quien hizo la consignación de los mismos en el Banco Agrícola de la República Dominicana, en su calidad de inquilina del señor RAFAEL DE JESÚS ESPINAL LÓPEZ; mientras que la parte recurrida o intimada solicita fundamentalmente que se rechace el recurso de apelación de que se trata y se confirme la sentencia impugnada; que en el expediente reposa una copia fotostática del Acto No. 3411, instrumentado en fecha 21 de septiembre del año 2004, por el ministerial Juan Pablo Caraballo, aportada por la parte recurrente o intimante y contenido de la Oferta Real de Pago hecha por la señora J. DEL CARMEN RAMOS RICART, al señor RAFAEL DE JESÚS ESPINAL LÓPEZ (en la persona de su abogado constituido y apoderado especial, LIC. LUIS RAMÓN FILPO CABRAL), ‘por la suma de TREINTA MIL PESOS (RD\$30,000.00), por concepto de pago de alquiler de la casa N. (sic) 5 de la calle Beler (sic), en Ciudad Nueva, correspondiente a los meses de Diciembre, Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto y Septiembre del año 2004, por un valor de TRES MIL PESOS ORO (sic) DOMINICANOS (RD\$3,000.00) mensuales, con vencimiento los días 14 de cada mes’; que consta en una nota al pie de dicho acto que el LIC. LUIS RAMÓN FILPO CABRAL, no aceptó la suma ofertada ‘por no cumplir con la liquidación de las costas y los intereses legales, conforme al contrato firmado por IRENE ESPINAL y EDUARDO PUENTE, en fecha 14/01/93, por no ser ésta la suma adeudada a la fecha’; que consta en la sentencia impugnada, criterio que también hace suyo este tribunal, que la Oferta Real de Pago comentada (seguida de consignación) no cumplió con las disposiciones del Ordinal 3ro. del artículo 1258 de nuestro Código Civil, en cuanto establece que para que los ofrecimientos reales sean válidos, es preciso: ‘Que sean por la totalidad de la suma exigible, de las rentas o intereses debidos, de las costas liquidadas y de una suma para las costas no liquidadas, salva la rectificación’, debido a que no se ofreció ni se consignó, además del principal, una suma para los intereses debidos ni para las costas liquidadas y las no liquidadas; que la conclusión anterior se justifica, además, por cuanto el artículo 12 del Decreto No. 4807 de 1959, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, establece lo siguiente:

‘TRANSCRIBIR . . .’; mientras que el artículo 13 del mismo texto citado establece lo siguiente: ‘...’; que el inquilino entonces demandado y ahora intimante o recurrente no hizo nada de lo expresado en los dos artículos citados, para librarse de la obligación contraída frente al propietario, por todo lo cual consideramos que procede rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar en todas sus partes la sentencia impugnada, con todas sus consecuencias legales“;

Considerando, que como se observa, la alzada consideró que Eduardo Puente era inquilino y deudor de los alquileres a cuyo pago fue condenado en primera instancia, es decir, los alquileres correspondientes a los meses transcurridos desde diciembre 2003 hasta septiembre de 2004 fundamentándose en el incumplimiento del contrato suscrito en fecha 14 de enero de 1993 con Irene Espinal, en base al cual dicho tribunal acogió la demanda en cobro de alquileres vencidos, rescisión de contrato de alquiler y desalojo interpuesta por el recurrido; que, en efecto, del contenido de la sentencia impugnada se advierte que la jurisdicción *a qua* rechazó el recurso de Eduardo Puente sustentado en que no se había extinguido las causas que dieron origen a la demanda sin verificar si efectivamente el indicado señor guardaba obligación contractual con Rafael de Jesús Espinal López, al momento de interponer su recurso de apelación y mucho menos, con posterioridad a dicho recurso, decisión con la cual desconoció el acto núm. 8,707-2004, instrumentado en fecha 10 de agosto de 2004 por Leopoldo Marichal, Vicecónsul en funciones de Cónsul General de la República Dominicana en New York, mediante el cual Rafael de Jesús Espinal López otorgó poder al Lcdo. Luis Ramón Filpo Cabral, a los fines de iniciar el procedimiento de desalojo contra Juana del Carmen Ramos, en calidad de ocupante del inmueble en litis; que, por lo tanto, a juicio de esta jurisdicción el tribunal *a quo* no otorgó a los documentos de la causa su justa dimensión y alcance;

Considerando, que es de principio que una sentencia adolece del vicio de falta de base legal, cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y de derecho necesarios para la aplicación de la ley, se hallan presentes en la decisión, ya que este vicio no puede provenir sino de una incompleta exposición de los hechos de la causa y de los textos legales aplicados; que en la especie, se evidencia claramente que los motivos dados por la corte *a qua* en el fallo impugnado, tal y como afirma el recurrente, resultan insuficientes y adolecen de falta de base legal, lo que no permite que esta Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verifique si se ha hecho una correcta aplicación de la ley; que, por lo tanto, la alzada incurrió en los vicios que se le imputan, motivo por el cual procede acoger el presente recurso y casar la sentencia impugnada sin necesidad de valorar los demás medios propuestos por el recurrente;

Considerando, que procede compensar las costas, por tratarse de la violación de reglas procesales cuyo cumplimiento está a cargo de los jueces, conforme a lo establecido por el numeral 3 del artículo 65, de la Ley núm. 3726-53, de fecha 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, **Primero:** Casa la sentencia civil núm. 616, de fecha 14 de julio de 2005, dictada por la Primera 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 y envía el asunto por ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en las mismas atribuciones; **Segundo:** Compensa las costas.

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 30 de mayo de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

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