
Sentencia impugnada: Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, del 15 de mayo de 2007.

Materia: Civil.

Recurrente: Yudelka Gabino Lajara.

Abogado: Lic. Luis T. Ortiz Báez.

Recurridos: José Alexis Colón Bisonó y Olga de la Cruz de Colón.

Abogados: Dr. Rafael Franco y Licda. Elsa M. de la Cruz.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 29 de junio 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 Yudelka Gabino Lajara, dominicana, mayor de edad, soltera, provista de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0958536-4, domiciliada y residente en la calle 7, edificio 78C, apartamento 103, sector Hainamosa, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 216, de fecha 15 de mayo de 2007, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones a la Licda. Elsa M. de la Cruz, por sí y por el Dr. Rafael Franco, abogados de la parte recurrida, José Alexis Colón Bisonó y Olga de la Cruz de Colón;

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 de 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 23 de agosto de 2007, suscrito por el Lcdo. Luis T. Ortiz Báez, abogado de la parte recurrente, Yudelka Gabino Lajara, en el cual se invoca el medio de casación que se indicará más adelante;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 18 de septiembre de 2007, suscrito por el Dr. Rafael Franco, abogado de la parte recurrida, José Alexis Colón Bisonó y Olga de la Cruz de Colón;

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 21 de julio de 2010, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Eglys Margarita Esmurdoc y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 4 de junio 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 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 la demanda en validez de oferta real de pago incoada por Yudelka Gabino Lajara, contra José Alexis Colón Bisonó y Olga de la Cruz de Colón, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, dictó el 14 de junio de 2006, la sentencia civil núm. 373, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** DECLARA buena y válida, en cuanto a la forma, pero rechaza, en cuanto al fondo, la demanda en Validez de Oferta Real de Pago incoada por la señora YUDELKA GABINO LAJARA, en contra de los señores JOSÉ ALEXIS COLÓN BISONÓ y OLGA DE LA CRUZ DE COLÓN, mediante Acto No. 353/11/2005, de fecha veinticinco (25) de noviembre del año Dos Mil Cinco (2005); **SEGUNDO:** SE CONDENA a la parte demandante, YUDELKA GABINO LAJARA, a pagar las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho de los LICDOS. EDISON SANTANA, SÓCRATES CARBONELL y RAFAEL FRANCO, quienes afirmaron oportunamente haberlas avanzado en su mayor parte"; b) Yudelka Gabino Lajara, interpuso formal recurso de apelación contra la sentencia antes indicada, mediante acto núm. 326-10-2006, de fecha 12 de octubre de 2006, instrumentado por el ministerial Jorge Santana, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 216, de fecha 15 de mayo de 2007, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, ahora recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: **"PRIMERO:** ACOGE, en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por la señora YUDELKA GABINO LAJARA, contra la sentencia No. 373, relativa al expediente No. 034-2005-949, del catorce (14) de junio de 2006, dimanada de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Primera Sala, por haber sido interpuesto de conformidad con la ley y en tiempo hábil; **SEGUNDO:** RECHAZA, en cuanto al fondo, el recurso señalado, en consecuencia, CONFIRMA en todas sus partes la decisión recurrida; **TERCERO:** CONDENA a la señora YUDELKA GABINO LAJARA, al pago de las costas, con distracción en favor del DR. RAFAEL FRANCO, abogado, quien asegura estarlas avanzando 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 1 de septiembre de 2005, José Alexis Colón Bisonó y Olga de la Cruz de Colón, alquilaron a Yudelka Gabino Lajara el inmueble ubicado en la calle 7, edificio núm. 78C, apartamento 103, sector Hainamosa, del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, por un monto de RD\$3,500.00 mensuales a partir de la fecha de suscripción, más un cargo por mora de 0.3% por cada día de retardo sobre el monto adeudado al momento de realizar el pago, si este ocurría 5 días después de su vencimiento, según consta en el acto núm. 41-05, contentivo de contrato de alquiler, cuyas firmas fueron legalizadas por la Lcda. Elsa M. de la Cruz Matos, notario público de los del número del Distrito Nacional; b) que la inquilina incumplió lo acordado, ya que no realizó el pago de los meses de octubre y noviembre en la fecha correspondiente; c) que el 15 de noviembre de 2005, Yudelka Gabino Lajara realizó una oferta real de pago mediante acto núm. 338-11-2005, instrumentado por el ministerial Jorge Santana, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por un valor de RD\$7,000.00, correspondiente al pago de los meses adeudados, la cual no fue recibida por los propietarios; d) que en fecha 25 de noviembre de 2005, mediante acto núm. 353-11-2005, instrumentado por el ministerial cuyas generales constan en el literal anterior, Yudelka Gabino Lajara demandó la validez de la oferta real de pago que realizó a José Alexis Colón Bisonó y Olga de la Cruz de Colón, demanda que fue rechazada por el tribunal de primer grado por no haberse realizado por la totalidad de la

deuda, es decir, mensualidad e intereses; e) la ocupante recurrió en apelación y sustentó su recurso en que el pago por mora e intereses en el cobro de arrendamiento no existe, ya que no consta ni en el Código Civil ni en el Decreto núm. 4807-59, sobre Control de Alquileres y Desahucios, recurso que fue rechazado por no cumplir con las previsiones del artículo 1258 del Código Civil, mediante sentencia hoy impugnada en casación;

Considerando, que la parte recurrente propone en su memorial, un único medio de casación: “Falta de base legal. Desnaturalización de los hechos. Mala aplicación del derecho”;

Considerando, que la parte recurrente en el primer aspecto de su único medio, argumenta, que la corte *a qua* se limitó a declarar la validez de la cláusula penal incorporada en el contrato de alquiler, interés que no procede en el pago de alquileres, violando lo establecido en el Decreto núm. 4807, del 16 de mayo de 1959, sobre Control de Alquileres y Desahucios, desnaturalizando con ello los hechos de la causa y realizando una mala aplicación del derecho;

Considerando, que la corte *a qua* sostuvo en su decisión, lo siguiente: “que se encuentra depositado en el expediente el contrato de inquilinato de fecha 1 de septiembre de 2005, el cual establece en su ordinal segundo párrafo primero, lo siguiente: ‘queda expresamente entendido y acordado que EL INQUILINO pagará a la compañía RF BIENES RAÍCES, S.A., a título de cláusula penal un cargo por mora del 0.3% por cada día de retardo sobre el monto de los alquileres adeudado (sic) al momento del pago si estos son pagados (5) días después de su vencimiento. A defecto en el pago de alquiler mensual (15) días después de su vencimiento las partes convienen que este documento quedará rescindido de pleno derecho y se ejecutará el desalojo del INQUILINO sin la previa notificación que prescribe el Art. 1736 del Código Civil de la República Dominicana renunciado EL INQUILINO de manera expresa a todos los requisitos, excepciones y plazos que le acuerdan las leyes y/o este documento. Se entiende, sin embargo, que este documento es un beneficio para el PROPIETARIO, quien podrá, si lo estima conveniente perseguir la ejecución del mismo con los daños y perjuicios consiguientes’; que de lo anterior se evidencia, que el desembolso del alquiler debe efectuarse los días primero de cada mes (fecha de suscripción del convenio) puesto que el contrato no indica lo contrario, por tanto, es el momento en que comienza a correr el plazo; que los recibos de consignación tienen como data 15 de noviembre de 2005, 19 de diciembre de 2005, 15 de enero de 2006 y 15 de febrero de 2006, siendo realizados cuando venció el término de los meses de octubre y noviembre de 2005, que después de los 5 días del plazo se le aplicaría un cargo por mora del 0.3% por cada día de retardo sobre el monto de los alquileres adeudados; (...) que para que los ofrecimientos de pago sean válidos, estos deben hacerse a la luz de las disposiciones de los artículos 1257 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; que, en la especie, el monto de la oferta real de pago seguida de consignación no satisface el mandato del artículo 1258 numeral 3 del Código Civil, toda vez que la suma asciende a la deuda por concepto de alquiler de cada mes asciende a RD\$3,500.00 y que sobre esta cantidad debió pagarse el 0.3% por cada día de retardo si estos son pagados 5 días después de su vencimiento como ha ocurrido en la especie, ya que ofertados el 15 de noviembre de 2005 como pago del mes de octubre y noviembre de 2005, por lo que en la oferta no se consignó la totalidad de la suma exigible”;

Considerando, que la desnaturalización de los hechos y documentos de la causa es definida como el desconocimiento por los jueces del fondo de su sentido claro y preciso, privándolos del alcance inherente a su propia naturaleza; que ha sido juzgado en reiteradas ocasiones por esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia que, como Corte de Casación, tiene la facultad excepcional de observar si los jueces han dotado a los documentos aportados al debate de su verdadero sentido y alcance y si las situaciones constatadas, son contrarias o no a las plasmadas en las documentaciones depositadas;

Considerando, que en el contrato de alquiler suscrito por las partes, el cual se encuentra depositado ante esta jurisdicción, se estipuló que el precio del alquiler era de RD\$3,500.00 mensuales; que, asimismo, en el párrafo primero de la segunda cláusula del contrato se pactó textualmente que: “queda expresamente entendido y acordado que EL INQUILINO pagará a la compañía RF BIENES RAÍCES, S.A., a título de cláusula penal un cargo por mora del 0.3% por cada día de retardo sobre el monto de los alquileres adeudados al momento del pago si estos son pagados cinco (5) días después de su vencimiento (...)”;

Considerando, que también se aportaron a esta jurisdicción los recibos expedidos por el Banco Agrícola de la República Dominicana a nombre de la recurrente por concepto de valores en consignación por depósito de alquiler, los cuales fueron valorados por la alzada, a saber: a) núm. I28880, expedido en fecha 15 de noviembre de 2005 por un valor de RD\$7,000.00; b) núm. I30031, de fecha 19 de diciembre de 2005, por un valor de RD\$3,500.00; c) núm. I300833, de fecha 15 de enero de 2006, por un valor de RD\$3,500.00; y d) núm. I31849, de fecha 15 de febrero de 2006, por un valor de RD\$3,500.00;

Considerando, que el artículo 1134 del Código Civil según el cual: “Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe”; que el estudio de los referidos documentos revelan, tal como se hizo constar en la sentencia impugnada, que la inquilina no cumplió con lo establecido en la segunda cláusula del contrato que establecía la obligación de pagar la cuota mensual por concepto de alquiler, más el interés moratorio, puesto que ni en sus ofrecimientos reales ni en las consignaciones realizadas en el Banco Agrícola, la inquilina aporta el monto total de lo pactado en la referida cláusula; que, por lo tanto, es evidente que la corte *a qua* ejerció correctamente sus facultades soberanas en la apreciación de las pruebas aportadas, ponderándolas con el debido rigor procesal y otorgándoles su verdadero sentido y alcance, al considerar acertado el rechazo de la oferta real de pago realizada a los arrendadores y desestimar por ese motivo las pretensiones de la apelante;

Considerando, que en el segundo aspecto de su medio, la parte recurrente invoca, en suma, que la alzada ordenó en la parte dispositiva de la decisión el pago de las costas del procedimiento, violando la ley, ya que al momento de realizar la oferta real de pago no había intervenido proceso alguno;

Considerando, que la corte *a qua* decidió al respecto, lo siguiente: “que todo el que sucumbe en justicia será condenado en costas, con distracción en provecho del abogado de la tribuna que obtenga ganancia de causa y que afirme estarlas avanzando en su totalidad o en su mayor parte”;

Considerando, que con relación al aspecto que se examina es importante recordar, que Yudelka Gabino Lajara demandó en validez de oferta real de pago contra José Alexis Colón Bisonó y Olga de la Cruz de Colón, para ser liberada de la deuda existente con los referidos señores; que en este caso, las costas tienen su origen directo e inmediato en la existencia de dicho proceso, y de conformidad con el artículo 130 del Código de Procedimiento Civil: “Toda parte que sucumba en justicia será condenada en las costas, (...)”; por lo tanto, la alzada no incurrió en violación de la ley, ya que es una disposición reconocida por el texto precitado, procediendo desestimar el aspecto examinado;

Considerando, que el examen general de la sentencia impugnada pone de manifiesto que contrario a lo alegado por la recurrente, el fallo criticado contiene una exposición completa de los hechos del proceso, que le ha permitido a esta Suprema Corte de Justicia, en sus funciones de control casacional, verificar que la ley y el derecho han sido correctamente aplicados en el presente caso sin incurrir por tanto, en las violaciones denunciadas por la parte recurrente, por lo que y en adición a las demás razones expresadas anteriormente, procede rechazar el recurso de casación de que se trata.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Yudelka Gabino Lajara, contra la sentencia civil núm. 216, dictada el 15 de mayo de 2007, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Yudelka Gabino Lajara, al pago de las costas del procedimiento y ordena su distracción a favor del Dr. Rafael Franco, abogado de la parte recurrida, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

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 en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 29 de junio de 2018, años 175º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read Ortiz, 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.