
Sentencia impugnada:	Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Puerto Plata, del 10 de noviembre de 2017.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Alejandro Francisco Castro Sarmiento.
Abogado:	Lic. Erick Lenin Ureña Cid.
Recurrido:	Carlos Ortiz Martínez.
Abogado:	Lic. Pedro Julio López Almonte.

EN NOMBRE DE LA REPÚBLICA

La PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, competente para conocer de los recursos de casación en materia civil y comercial, regularmente constituida por los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Samuel A. Arias Arzeno y Napoleón R. Estévez Lavandier, miembros, asistidos del secretario general, en la sede de la Suprema Corte de Justicia, ubicada en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en fecha 13 de noviembre de 2019, año 176° de la Independencia y año 156° de la Restauración, dicta en audiencia pública, la siguiente sentencia:

En ocasión del recurso de casación interpuesto por Alejandro Francisco Castro Sarmiento, chileno, mayor de edad, portador del pasaporte núm. 5892373-7, domiciliado y residente en la ciudad de San Felipe, Puerto Plata, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Erick Lenin Ureña Cid, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0011450-1, con domicilio profesional permanente en la oficina de abogados Ureña & Asociados, ubicada en la calle Beller núm. 133, Puerto Plata, y ad hoc en la oficina Durán & Asociados, situada en la calle avenida Bolívar 507, condominio San Jorge, suite 202, Gazcue, de esta ciudad; contra la sentencia civil núm. 1072-2017-SSEN-00890, dictada el 10 de noviembre de 2017, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, cuyo dispositivo figura copiado más adelante.

En el presente recurso de casación figura como parte recurrida, Carlos Ortiz Martínez, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0086045-9, domiciliado y residente accidentalmente en la ciudad de Puerto Plata, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lcdo. Pedro Julio López Almonte, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0061554-9, con estudio profesional en la carretera Puerto Plata - Sosua, kilómetro 3, plaza Turisol, local 58, Puerto Plata.

LUEGO DE HABER EXAMINADO TODOS LOS DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN EL EXPEDIENTE, RESULTA:

que en fecha 19 de junio de 2018, fue depositado ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de casación suscrito por el Lcdo. Erick Lenin Ureña Cid, abogado del recurrente, Alejandro Francisco Castro Sarmiento, en el cual se invocan los medios de casación que se indicarán más adelante.

que en fecha 13 de febrero de 2018, fue depositado ante la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el memorial de defensa suscrito por el Lcdo. Pedro Julio López Almonte, abogado del recurrido, Carlos Ortiz Martínez.

que mediante dictamen de fecha 28 de junio de 2018, suscrito la Dra. Casilda Báez Acosta, la Procuraduría General de la República emitió la siguiente opinión: 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”.

que esta sala, en fecha 29 de mayo de 2019, celebró audiencia para conocer del presente recurso de casación, en la cual estuvieron presentes los magistrados Pilar Jiménez Ortiz, presidente, Blas Rafael Fernández Gómez y Justiniano Montero Montero, asistidos del infrascrito secretario; audiencia a la que solo compareció la parte recurrida, quedando el expediente en estado de fallo.

que el asunto que nos ocupa tuvo su origen con motivo de la demanda en resolución judicial de contrato de inquilinato, cobro de dinero y desalojo, incoada por Carlos Ortiz Martínez, contra Alejandro Castro Sarmiento, la cual fue decidida mediante sentencia núm. 274-2017-SENT-00004, de fecha 28 de septiembre de 2017, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario del municipio de Puerto Plata, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente:

“PRIMERO: Declara buena y válida en cuanto a la forma, la demanda en resolución judicial de contrato de inquilinato, cobro de dinero y desalojo, intentada por el señor Carlos Ortiz Martínez en perjuicio del señor Alejandro Castro Sarmiento, interpuesto mediante el acto de demanda marcado con el número 1184/2016 de fecha 10 de diciembre de 2016, instrumentado por el ministerial Juan Manuel del Orbe, quien funge en calidad de alguacil ordinario de la Cámara Civil del Distrito Judicial de Puerto Plata, República Dominicana, por haber sido hecha conforme los preceptos legales vigentes que rigen la materia; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, Acoge, la demanda interpuesta por el señor Carlos Ortiz Martínez, en consecuencia: Declara la resolución judicial del contrato de inquilinato, debidamente convenido entre el señor Carlos Ortiz Martínez y el señor Alejandro Castro Sarmiento, ordenando el pago de los alquileres vencidos y no pagados ascendentes a la suma de Trescientos Mil Pesos Dominicanos con 00/100 (RD\$300,000.00), correspondiente a los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2016, por los motivos ut supra indicados. Ordena el desalojo inmediato del señor Alejandro Castro Sarmiento o de cualquier otra persona que se encuentra a cualquier título en la propiedad de la parte demandante, ubicada dentro de las parcelas B3, B4 y B5 del D.C. 9 de la calle Hermanas Mirabal, número 8, de la provincia de San Felipe de Puerto Plata, República Dominicana; **TERCERO:** Condena a la parte demandada, señor Alejandro Castro Sarmiento al pago de las costas del procedimiento, ordenando su distracción en provecho del Licdo. Pedro Julio López y Almonte, quien afirma haberla avanzado en su mayor parte; **CUARTO:** Rechaza la ejecución provisional y sin fianza de la presente sentencia, por mal fundada”.

que contra dicho fallo, la parte entonces demandada, Alejandro Castro Sarmiento interpuso formal recurso de apelación, mediante acto núm. 322-2017, de fecha 21 de marzo de 2017, del ministerial Ismael Peralta Cid, decidiendo la corte apoderada el indicado recurso por sentencia civil núm. 1072-2017-SEN-00890, de fecha 10 de noviembre de 2017, cuya parte dispositiva copiada textualmente establece lo siguiente:

“PRIMERO: En cuanto al fondo, rechaza el recurso de apelación, incoado por el señor Alejandro Francisco Castro Sarmiento, en contra de Carlos Ortiz Martínez, mediante acto número 322/2017, de fecha 21 de mayo de 2017, y en consecuencia confirma en todas sus partes la sentencia civil No. 274-2017-SEN-00004, de fecha 28 de septiembre del 2017, dictada por el Juzgado de Paz Ordinario del Municipio de Puerto Plata, cuyo dispositivo fue copiado anteriormente, por las motivaciones precedentemente expuestas; **SEGUNDO:** Condena adicionalmente a la parte recurrente al pago de los alquileres vencidos y no pagados correspondiente a los meses de diciembre 2016 hasta agosto 2017, ascendentes a la suma de Novecientos Mil Pesos Dominicanos (RD\$900,000.00); **TERCERO:** Condenando a la parte recurrente, al pago del procesos y la distracción de las mismas a favor y provecho de los abogados de la parte recurrida, quienes afirman estarlas avanzando, por aplicación de las disposiciones de los artículos 130 y 133 del código de procedimiento civil”.

que esta sentencia ha sido adoptada a unanimidad y en estos casos el artículo 6 de la Ley 25-91, Orgánica de la Suprema Corte de Justicia, permite que la Sala se integre válidamente con tres de sus miembros, los que figuran firmando la presente sentencia.

LA PRIMERA SALA, DESPUÉS DE HABER DELIBERADO:

Magistrada ponente: Pilar Jiménez Ortiz

Considerando, que en el presente recurso de casación figuran como partes instanciadas Alejandro Francisco Castro Sarmiento, recurrente, y Carlos Ortiz Martínez, recurrido; litigio que se originó en ocasión de la demanda en resolución de contrato de inquilinato, cobro de dinero y desalojo, interpuesta por el actual recurrido en contra del ahora recurrente, la cual fue acogida por el Juzgado de Paz Ordinario del Municipio de Puerto Plata, mediante sentencia núm. 274-2017-SSENT-00004, de fecha 28 de septiembre de 2017, ya descrita, la que fue confirmada por el tribunal de alzada, el cual condenó adicionalmente al señor Alejandro Francisco Castro Sarmiento, al pago de los alquileres vencidos y no pagados de los meses de diciembre de 2016 hasta agosto 2017, ascendentes a la suma de (RD\$900,000.00), según decisión núm. 1072-2017-SSEN-00890, de fecha 10 de noviembre de 2017, también descrita en otra parte de esta sentencia.

Considerando, que por el orden de prelación establecido por el artículo 44 de la Ley núm. 834, del 15 de julio de 1978, es preciso ponderar en primer lugar el pedimento incidental planteado por la parte recurrida en su memorial de defensa, en el sentido de que se declare inadmisibles el presente recurso de casación por falta de fundamentación.

Considerando, que en cuanto al planteamiento incidental indicado más arriba, se debe indicar, que la falta o el deficiente desarrollo de los medios de casación no constituye una causal de inadmisión del recurso, sino un motivo de inadmisión exclusivo del medio afectado por dicho defecto, cuyos presupuestos de admisibilidad serán valorados al momento de examinar el medio de que se trate, los cuales no son dirimentes a diferencia de los medios de inadmisión dirigidos contra el recurso mismo, por lo que procede rechazar la inadmisibilidad dirigida contra el recurso de casación, sin perjuicio de examinar la admisibilidad de los medios de casación en el momento oportuno.

Considerando, que una vez resuelta la cuestión incidental planteada, procede ponderar el fondo del presente recurso de casación, en ese sentido, del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos a que ella se refiere, se establece lo siguiente: a) que en fecha 10 de marzo de 2013, fue suscrito un contrato de alquiler con opción a compra entre Carlos Ortiz (propietario) y Alejandro Sarmiento (inquilino), por la suma de RD\$100,000.00 mensuales, por concepto de alquiler del Restaurante Portofino y todas sus dependencias, ubicado en las parcelas B3, B4 y B5, del Distrito Catastral núm. 99, Puerto Plata; b) que además las partes pactaron en el artículo quinto del referido contrato, que llegado el término del mismo, esto es, el 1 de diciembre de 2016, el inquilino podía optar por la compra del inmueble dado en alquiler, fijando el precio de dicha opción de compra en la suma de RD\$1,500,000.00; c) que en fecha 10 de diciembre de 2016, Carlos Ortiz Martínez, interpuso una demanda en resolución de contrato de inquilinato, cobro de dinero y desalojo en contra de Alejandro Castro Sarmiento, resultando apoderada para el conocimiento de la misma, el Juzgado de Paz Ordinario del Municipio de Puerto Plata, el cual mediante sentencia núm. 274-2017-SSENT-00004, de fecha 28 de septiembre de 2017, acogió la indicada demanda y en consecuencia condenó al demandado al pago de la suma de RD\$300,000.00, por concepto de los meses vencidos y no pagados de septiembre, octubre y noviembre; d) que Alejandro Castro Sarmiento, recurrió en apelación el indicado fallo, dictando la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, la sentencia civil núm. 1072-2017-SSEN-00890, de fecha 10 de noviembre de 2017, ahora recurrida en casación, mediante la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó la sentencia apelada, condenando adicionalmente al recurrente al pago de los alquileres vencidos y no pagados de los meses de diciembre de 2016 hasta agosto 2017, ascendentes a la suma de RD\$900.000.00, tal y como se ha indicado en otra parte de este fallo.

Considerando, que en resumen la sentencia impugnada se fundamenta en los motivos que textualmente se transcriben a continuación: "(...) que en la especie, ha quedado demostrada la existencia del contrato de alquiler con opción de compra intervenido entre las partes en litis, cuya fecha de vencimiento era el día 01-12-2016, fecha en la cual el inquilino hoy recurrente debía pagar la suma acordada como precio para la venta del inmueble, si aún le interesada comprarlo; en ese sentido, del contenido del contrato de referencia, se infiere que el objeto principal del mismo fue el alquiler del Restaurante Portofino, por espacio de tres años, acordando un precio de venta del inmueble y dejando a opción del inquilino comprar el inmueble llegado el término del alquiler, mediante el pago de dicha suma en la fecha indicada, no obstante, debía pagar el precio del alquiler mes por mes sin demora, hasta

la fecha de vencimiento (...); que la obligación principal era la de pagar sin retraso el pago de la referida renta en manos del propietario. Obligación esta que el inquilino descuido por los últimos tres meses: septiembre, octubre y noviembre 2016. Que la sentencia impugnada cumple con las previsiones de la norma y la cual se basta a sí misma ya que establece una valoración adecuadas de las pruebas aportadas, razones por las cuales este tribunal tiene a bien a rechazar el recurso y confirmar en todas sus partes la sentencia recurrida, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión (...)

Considerando, que Alejandro Francisco Castro Sarmiento, recurre la sentencia dictada por el tribunal *a qua* y en sustento de su recurso invocan los medios de casación siguientes: **Primer medio:** Falta de estatuir. Violación al 141 del Código de Procedimiento Civil Dominicano; **Segundo medio:** Violación a los artículos 12 y 13 del Decreto Ley 4807 sobre control de Alquileres y Desahucio, del 16 de mayo del 1959.

Considerando, que en el desarrollo de su primer medio de casación la parte recurrente alega, en esencia, que ante el tribunal *a qua* planteó la regla "*non adimpleti contractus*", en el sentido de que no realizaba los pagos de la renta porque la contraparte no entregaba la documentación que justificara la propiedad del inmueble dado en alquiler, lo cual fue un motivo de la apelación, obviando la alzada estatuir sobre esta excepción, incurriendo por tanto en su sentencia en los vicios de falta de motivos y omisión de estatuir, en contraposición al mandato del artículo 141 del Código de Procedimiento Civil.

Considerando, que el recurrido se defiende del indicado medio alegando en su memorial de defensa, que el contrato de alquiler tenía fecha de vencimiento en el mes de noviembre de 2016, sin embargo, el señor Alejandro Francisco Castro Sarmiento tenía que ejercer su opción de compra en el mes de diciembre de 2016, lo que no hizo, negándose a pagar las cuotas de alquiler de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2016, las cuales aunque hubiese ejercido la opción de compra debía saldar, no pudiendo ampararse en lo referente al contrato de alquiler en la máxima *non adimpleti contractus*, situación que pudiera beneficiarse en lo referente al contrato de promesa de venta en caso de que el señor Carlos Ortiz Martínez le requiriera el pago del precio de la venta, lo cual no ocurrió.

Considerando, que en cuanto al aspecto examinado, el estudio de la sentencia impugnada revela que la corte *a qua* estableció: "(...) como ya se ha dicho antes, el contrato suscrito fue de alquiler, dejando abierta la opción de compra del inmueble en la fecha de término del alquiler; es decir, que la obligación de cumplir, respecto de la venta o no del inmueble, (tal y como lo hizo constar el juez de primer grado) es una prerrogativa de las partes, que debían hacer valer al término del contrato de inquilinato, debiendo el inquilino pagar mes por mes el precio del alquiler hasta su vencimiento; sin embargo, no aporta la recurrente prueba de haber pagado el precio del alquiler de los meses que reclama la parte demandante hoy recurrida, (meses anteriores a la fecha de vencimiento del contrato), lo cual se comprueba además de la ausencia de recibos por tales conceptos, con la certificación de no depósito de alquileres marcada con el no. 12-260-1096-1, expedida por el Banco Agrícola de la República Dominicana, de fecha 05.01.2017".

Considerando, que contrario a lo alegado por el recurrente, lo expuesto en el párrafo anterior pone de relieve que el tribunal *a qua* sí se refirió a la excepción *non adimpleti contractus* invocada por el entonces apelante, estableciendo correctamente que la obligación del inquilino Alejandro Castro Sarmiento respecto del pago de los alquileres, no estaba supeditada a que el actual recurrido Carlos Ortiz Martínez hiciera entrega de la documentación que lo acreditaba como propietario del inmueble objeto de alquiler, ya que esto solo sería necesario si el inquilino decidía ejercer la opción a compra, lo que no ocurrió, de lo que resulta evidente que el hoy recurrente no podía justificar su incumplimiento en la excepción invocada, en ese sentido, al no verificarse en la especie la violaciones denunciadas, el medio examinado carece de fundamento y debe ser desestimado.

Considerando, que en sustento de su segundo medio de casación la parte recurrente sostiene, en suma, que el tribunal de alzada ha inobservado los artículos 12 y 13 del Decreto 4807, que faculta al inquilino en cualquier etapa del proceso a realizar oferta real de pago del dinero adeudado, estableciendo la juez *a qua* en la sentencia impugnada que no podía valorar la oferta hecha por el inquilino porque no estaba apoderada de la demanda en validez de dicha oferta.

Considerando, que el recurrido se defiende del indicado medio alegando en síntesis, que de la sentencia objeto del presente recurso de casación se observa que la demanda por ante el Juzgado de Paz se conoció el 27 de diciembre de 2016, emitiéndose la sentencia el 28 de febrero de 2017, por lo que el señor Alejandro Francisco Castro Sarmiento tenía para ofertar los alquileres vencidos hasta el día de la audiencia en primer grado, no en fecha 19 de mayo de 2017, por ante la corte de apelación, a pesar de no hacer constar dicha petición en su recurso.

Considerando, que en cuanto al aspecto examinado el estudio de la sentencia impugnada revela que el tribunal *a qua* manifestó lo siguiente: “que la parte recurrente hace mención de una oferta real de pago realizada a la parte recurrida, en fecha 19-05-2017, respecto a los alquileres vencidos, en ese sentido, este tribunal se encuentra apoderado de un recurso de apelación, no así de una demanda en validez de oferta real de pago, por lo tanto, no puede valorar la referida oferta, por no ser el objeto de su apoderamiento y por ser la misma violatoria al principio de inmutabilidad del proceso, sin necesidad de repetirlo en la parte dispositiva de la presente decisión”.

Considerando, que el artículo 12 del decreto núm. 4807 establece que: “Los inquilinos de casas que hubieran sido demandados en desahucio por falta de pago de alquileres, tendrán oportunidad para cubrir al propietario la totalidad de la suma adeudada más los gastos legales hasta el monto en que deba ser conocida en audiencia, la demanda correspondiente. En estos casos los Jueces deben sobreeser la acción cuando comprueben que el inquilino ha puesto a disposición del propietario, el total de los alquileres y los gastos adeudados, y que éste se ha negado a recibirlos”.

Considerando, que sobre el particular, esta Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha establecido en reiteradas ocasiones que, “(...) la oferta real en esta materia solo es válida cuando incluye el capital adeudado y los honorarios legales y es realizada a más tardar el mismo día de celebrada la audiencia ante el tribunal de primer grado, por lo que toda pretensión de validez con posterioridad a dicha audiencia resulta extemporánea en los términos del citado texto legal”; en tal virtud, el tribunal de alzada hizo bien en no valorar la oferta real de pago, pero no por ser violatoria al principio de inmutabilidad de proceso, sino por ser extemporánea la solicitud, motivo que esta Corte de Casación suple de oficio, en consecuencia, procede desestimar el medio examinado.

Considerando, que finalmente, las circunstancias expuestas precedentemente y los motivos que sirven de soporte a la sentencia impugnada, ponen de relieve que el tribunal *a qua* no incurrió en los vicios denunciados por la parte recurrente, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación.

Considerando, que procede compensar las costas del procedimiento, por haber sucumbido ambas partes en algún punto de sus pretensiones, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 131 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta aplicable en esta materia, en virtud del numeral 3, del artículo 65 de la Ley núm. 3726 del 29 de diciembre de 1953, sobre Procedimiento de Casación.

Por tales motivos, la PRIMERA SALA DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA, por autoridad y mandato de la ley y en aplicación de las disposiciones establecidas en la Constitución de la República; la Ley núm. 25-91, de fecha 15 de octubre de 1991; los artículos 1, 2, 5, 6, 11, 13, 15, 65, 66, 67, 68 y 70 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, de fecha 29 de diciembre de 1953, y 141 del Código de Procedimiento Civil; 12 y 13 del Decreto 4807.

FALLA

PRIMERO: RECHAZA el recurso de casación interpuesto por Alejandro Francisco Castro Sarmiento, contra la sentencia núm. 1072-2017-SEEN-00890, dictada el 10 de noviembre de 2017, por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Puerto Plata, por los motivos antes expuestos.

SEGUNDO: COMPENSA las costas.

(Firmado) Pilar Jiménez Ortiz - Samuel Arias Arzeno - Napoleón R. Estévez Lavandier

César José García Lucas, secretario general de la Suprema Corte de Justicia, CERTIFICA, que la sentencia que antecede ha sido dada y firmada por los jueces que figuran en ella y leída en audiencia pública en la fecha en ella

indicada.

www.poderjudici