Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, del 15 de agosto de 2014.
Materia:	Civil.
Recurrentes:	Jhon Pierre Bahsa Ward y Maha Ward de Bahsa.
Abogado:	Dr. José Fermín Pérez.
Recurrido:	Julián Antonio Rodríguez.
Abogado:	Lic. Narciso Enrique Medina Almonte.

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 Jhon Pierre Bahsa Ward y Maha Ward de Bahsa, dominicanos, mayores de edad, casados, empresarios, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0156783-2 y 001-0157906-8, domiciliados y residentes en esta ciudad, contra la sentencia núm. 00835-2014, dictada el 15 de agosto de 2014, por la Tercera 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;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lcdo. Narciso Enrique Medina Almonte, abogado de la parte recurrida, Julián Antonio Rodríguez.

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 3 de noviembre de 2014, suscrito por el Dr. José Fermín Pérez, abogado de la parte recurrente, Jhon Pierre Bahsa Ward y Maha Ward de Bahsa, 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 17 de noviembre de 2014, suscrito por el Lcdo. Narciso Enrique Medina Almonte, abogado de la parte recurrida, Julián Antonio Rodríguez;

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 14 de diciembre de 2016, estando presentes los magistrados Francisco Antonio Jerez Mena, en funciones de presidente; Dulce María Rodríguez Blanco y José Alberto Cruceta Almánzar, asistidos del secretario;

Visto el auto dictado el 15 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 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, 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 que: a) con motivo de una demanda civil en resiliación de contrato, cobro de alquileres vencidos y desalojo incoada por Julián Antonio Rodríguez, contra Jhon Pierre Bahsa Ward y Maha Ward de Bahsa, el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, dictó la sentencia civil núm. 228-2012, de fecha 7 de diciembre de 2012, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO**: Acoge parcialmente las conclusiones de la parte demandante, señor Julián Antonio Rodríguez, por ser justas y reposar sobre prueba legal, en consecuencia, condena a la parte demandada, señor Jhon Pierre Bahsa Ward (Inquilino) y Maha Ward de Bahsa (Fiadora Solidaria), a pagar a la parte demandante la suma de Cinco Mil Seiscientos Cuarenta Dólares Norteamericanos (US$5,640.00), o su equivalente en monedas dominicanas, según la tasa actual, expedida por la Junta Monetaria del Banco Central de la República Dominicana, cuya tasa es de RD$39.15 x US$1.00, lo que es igual a Doscientos Veinte Mil Ochocientos Seis Pesos (RD$220,806.00), correspondientes a los meses agosto y septiembre del año 2012, que les adeudan por concepto de mensualidades no pagadas más los que se venzan hasta la ejecución de la presente sentencia, por los motivos expuestos; **SEGUNDO**: Ordena la resciliasión del contrato de alquiler de fecha 2 de abril de 2011, suscrito entre las partes, Julián Antonio Rodríguez (propietario), Jhon Pierre Bahsa Ward (Inquilino) y Maha Ward de Bahsa (Fiadora Solidaria), por la falta del inquilino en su primera obligación en el contrato, pagar en el tiempo y lugar convenidos; **TERCERO**: Ordena el desalojo del señor Jhon Pierre Bahsa Ward (Inquilino), o de cualquier otra persona que lo esté ocupando ilegalmente a cualquier título que sea, del inmueble ubicado en la Torre Avellano III, apartamento 9-A, calle Santa Teresa No. 6, Ensanche Naco, Distrito Nacional; **CUARTO**: Condena a la parte demandada, señor Jhon Pierre Bahsa Ward (Inquilino) y Maha Ward de Bahsa (Fiadora Solidaria), al pago de las costas civiles del procedimiento ordenando su distracción en favor y provecho del Licdo. Narciso E. Medina Almonte, abogado constituido por la demandante, quien afirma haberla avanzado en su mayor parte"; b) no conforme con dicha decisión Jhon Pierre Bahsa Ward y Maha Ward de Bahsa, interpusieron formal recurso de apelación contra la sentencia antes descrita, mediante acto núm. 32-2013, de fecha 10 de enero de 2013, instrumentado por el ministerial Rafael Alberto Pujols D., alguacil de estrado 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 núm. 00835-2014, de fecha 15 de agosto de 2014, dictada por la Tercera 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 el presente Recurso de Apelación interpuesto el señor John Pierre Bassa Ward, en contra del señor Julián Antonio Rodríguez, y la sentencia civil No. 228/2012, de fecha 7 de diciembre del año 2012, dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, por haber sido interpuesto conforme al derecho; **SEGUNDO**: En cuanto al fondo rechaza el recurso de apelación interpuesto por el señor John Pierre Bassa Ward, contra del señor Julián Antonio Rodríguez y la sentencia Civil No. 228/2012, de fecha 7 de diciembre del año 2012, dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, y en consecuencia, confirma en todas sus partes la sentencia recurrida marcada con el No. 228/2012, emitida por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional, de fecha 07 de diciembre de 2012, por los motivos expuestos anteriormente; **TERCERO**: Condena a la parte recurrente, el señor John Pierre Bassa Ward, al pago de las costas del procedimiento con distracción a favor y provecho de licenciado Narciso E. Medina Almonte, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad*" (sic);

Considerando, que los recurrentes en su memorial de casación proponen los siguientes medios: "**Primer Medio:** Falta de base legal y de motivos; **Segundo Medio:** Desnaturalización de los hechos;

Considerando, que por su carácter perentorio procede referirnos en primer orden al pedimento incidental planteado por la parte recurrida en su memorial de defensa, en el sentido de que se declare inadmisible el presente recurso de casación, en virtud de lo establecido por el literal "c", párrafo II del artículo 5 de la Ley núm. 3726-53, sobre Procedimiento de Casación, modificada por la Ley núm. 491-08;

Considerando, que el artículo 5, párrafo II, literal c) de la Ley 491-08, dispone que "No podrá interponerse recurso de casación , sin perjuicio de otras disposiciones legales que lo excluyen, contra las sentencias que contengan condenaciones que no excedan la cuantía de doscientos (200) salarios mínimos del más alto establecido para el sector privado, vigente al momento en que se interponga el recurso";

Considerando, que el referido mandato legal nos exige determinar, por un lado, cuál era el salario mínimo más alto establecido para el sector privado imperante al momento de interponerse el presente recurso y, por otro lado, establecer si el monto resultante de los doscientos (200) salarios mínimos excede de la condenación establecida en la sentencia impugnada;

Considerando, que esta Cámara Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, actuando como Corte de Casación, ha podido comprobar que el presente recurso se interpuso en fecha 03 de noviembre de 2014, y que para esta fecha el salario mínimo más alto para el sector privado estaba fijado en RD$11,292.00, pesos mensuales, conforme se desprende de la Resolución núm. 2-2013, dictada por el Comité Nacional de Salarios, en fecha 03 de julio de 2013, resultando que la suma del valor de doscientos (200) salarios mínimos asciende a dos millones doscientos cincuenta y ocho mil cuatrocientos pesos dominicanos con 00/100 (RD$2,258,400.00), por consiguiente, para que la sentencia dictada por la corte *a qua* sea susceptible del presente recurso extraordinario de casación es imprescindible que la condenación por ella establecida supere esta cantidad;

Considerando, que al proceder a verificar la cuantía a que asciende la condenación resulta, que la corte *a qua* confirmó la sentencia del tribunal apoderado en primer grado que condenó a los señores Jhon Pierre Bahsa Ward y Maha Ward de Bahsa al pago de la suma de cinco mil seiscientos cuarenta dólares con 00/100 (US$5,640.00), correspondiente a los meses de agosto y septiembre de 2012, o su equivalente en pesos dominicanos, ascendente a doscientos veinte mil ochocientos seis pesos con 00/100 centavos (RD$220.806.00), más los alquileres que se venzan hasta la ejecución de la presente sentencia, a favor del señor Julián Antonio Rodríguez; que según se ha verificado del expediente formado a propósito del caso, el precio de alquiler fue pactado entre las partes a razón de US$2,400.00, mensuales, transcurriendo desde septiembre de 2012, fecha del último mes a que se condenó en la sentencia de primer grado, hasta el 03 de noviembre de 2014, fecha en la que se interpuso el presente recurso, un total de 26 meses, los cuales calculados por US$2,400.00, es igual a US$62,400.00, cuyo equivalente en pesos dominicanos calculado en base a la tasa de cambio promedio de RD$44.02, fijada por el Banco Central de la República Dominicana para las entidades financieras a la fecha de interposición del presente recurso, publicada en la página oficial de dicha entidad, asciende a la suma de RD$2,746,848.00, comprobándose de todo lo expuesto que la cantidad envuelta en el litigio excede el valor resultante de los doscientos (200) salarios mínimos, que es la cuantía requerida para la admisión del recurso de casación de conformidad con las disposiciones previstas en la Ley núm. 491-2008, ya referida; que, por tales motivos, resulta procedente rechazar el medio de inadmisión propuesto por el recurrido;

Considerando, que en apoyo de sus medios, analizados de forma conjunta por estar vinculados, plantean los recurrentes, en síntesis, que el tribunal *a quo* actuó en franca violación a la ley, ya que en las motivaciones consignadas en la sentencia impugnada no evaluó los elementos de pruebas aportados al debate ni produjo los motivos que sustentaron su forma de razonar; que, no constató la corte *a qua* que la demanda en desalojo carecía del recibo relativo a la declaración presentada a la Dirección General de Catastro Nacional de la propiedad inmobiliaria de que se trata, lo cual constituye un medio de inadmisión;

Considerando, que antes de proceder al examen de los medios de casación propuestos por la parte recurrente y para una mejor comprensión del caso que nos ocupa, es oportuno describir los siguientes elementos fácticos y

jurídicos que se derivan del fallo impugnado, a saber: a) que Julián Antonio Rodríguez, propietario, Jhon Pierre Bahsa Ward, inquilino, y Maha Ward de Bahsa, fiadora solidaria, suscribieron un contrato de arrendamiento en fecha 02 de abril de 2011; b) que alegando incumplimiento a la obligación de pago del precio de alquiler concertado, el propietario demandó en cobro de pesos, resiliación de contrato y desalojo al inquilino y a la fiadora solidaria, acción que fue acogida por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional; c) no conformes con dicha sentencia, los demandados originales apelaron la misma, bajo el fundamento de que la demanda inicial resultaba inadmisible, ya que no cumplía con lo establecido por el artículo 55 de la Ley 317, sobre Catastro Nacional, recurso que fue rechazado por la corte *a qua* mediante el fallo objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, actuando como corte de apelación, para fallar en la forma en que lo hizo, sostuvo el criterio siguiente:

"que la parte recurrente solicita que sea revocada en todas sus partes la sentencia emitida por el tribunal *a quo*, alegando en fundamento de sus pretensiones lo siguiente: que dentro de la relación de documentos que depositó la parte demandante en la instancia anterior no se encuentra el cintillo catastral relativo a la declaración presentada a la Dirección General del Catastro Nacional de la propiedad inmobiliaria de que se trate conforme al artículo 55 de la Ley No. 317; que la parte recurrida, solicita que sea rechazado el recurso de apelación por improcedente, infundado y carente de base legal y que consecuentemente se confirme la sentencia recurrida; que además la parte recurrente a través de su recurso de apelación, aduce que el juez *a-quo* a la hora de decidir no se percató de que en el expediente se encontraba depositada la declaración presentada a la Dirección General del Catastro Nacional de la propiedad inmobiliaria; que en ese sentido, este tribunal comparte el criterio jurisprudencial de nuestra Suprema Corte de Justicia cuando establece que: Considerando, que con relación a los medios que se examinan, por decisión del 10 de enero de 2001 esta Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia ha juzgado, lo que se consigna a continuación: "que en lo que atañe a la Ley No. 317, de 1968, que en su artículo 55 también crea un fin de inadmisión para el caso de que no se presente junto con los documentos sobre los cuales se basa la demanda, el recibo relativo a la declaración presentada a la Dirección General del Catastro Nacional, de la propiedad inmobiliaria de que se trate, se impone observar que la referida disposición legislativa, cuyo objetivo fundamental consiste en la formación y conservación del catastro de todo y cada uno de los bienes inmuebles del país, a pesar de constituir una norma de carácter general que obliga a toda persona física o moral propietaria de un inmueble situado en el territorio nacional, a hacer la declaración correspondiente sobre la propiedad, establece en el citado artículo 55 una normativa discriminatoria que vulnera la igualdad de todos los dominicanos ante ley, garantizada y protegida por la Constitución en su artículo 8, numeral 5, así como en el artículo 8 de la Convención Americana sobre los Derechos Humanos o pacto de San José de Costa Rica, suscrita en 1969 y ratificada por nuestro Congreso Nacional en 1977; que el carácter discriminatorio de la referida disposición legal se revela al obstaculizar, creando un medio de inadmisión, el acceso a la justicia, a aquellos propietarios de inmuebles que los hayan cedido en arrendamiento o alquiler y que se vean precisados a intentar alguna acción contra sus inquilinos o arrendatarios, si no presentan con la demanda, la declaración a que alude el mencionado artículo 55; que como se advierte, del universo de propietarios y detentadores o poseedores de inmuebles en la República, sólo a los que han cedido su propiedad en alquiler o arrendamiento o a cualquier otro título en que fuere posible una acción en desalojo, desahucio o lanzamiento de lugares, se les sanciona con la inadmisibilidad de su demanda, si con ésta no se deposita la constancia de la declaración del inmueble en el Catastro Nacional, lo que pone de manifiesto que la condición de razonabilidad, exigida por la Constitución en los artículos arriba citados, en la especie, se encuentra ausente por no ser la dicha disposición justa, ni estar debidamente justificada la desigualdad de tratamiento legal que establece en perjuicio de un sector de propietarios, al discriminarlo en la imposición de la sanción procesal que prevé", criterio que esta Corte reafirma al juzgar esta especie; en ese sentido en virtud de las apreciaciones hechas por este tribunal, entendemos que el juez *a quo* hizo una buena apreciación de los hechos y que su decisión está fundada en derecho, razón por la cual procede rechazar el presente recurso, al tenor de lo establecido *up supra*, tal como se hará constar en la parte dispositiva de la presente decisión, y en consecuencia, confirmar íntegramente la sentencia civil No. 228/2012, de fecha 7 de diciembre del año 2012, dictada por el Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Distrito Nacional";

Considerando, que los antecedentes fácticos y jurídicos del presente caso, antes descritos, ponen de manifiesto que el recurso de apelación que apoderaba a la corte *a qua* se encontraba sustentado en el único motivo de que no fue depositado ante el tribunal de primer grado el recibo de la declaración de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 55 de la Ley núm. 317, que dispone: Los tribunales no pronunciarán sentencia de desalojo, desahucios, lanzamientos de lugares, ni fallarán acciones petitorias, ni admitirán instancias relativas a propiedades sujetas a las previsiones de esta ley, ni en general darán curso a acción alguna que directa o indirectamente afecte bienes inmuebles, si no se presenta junto con los documentos sobre los cuales se basa la demanda, el recibo relativo a la declaración presentada a la Dirección General de Catastro Nacional de la propiedad inmobiliaria que se trate";

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto, que las motivaciones esgrimidas por la alzada para rechazar el recurso de apelación están en consonancia con el criterio reiterado por la Suprema Corte de Justicia, en el sentido siguiente: que aún y cuando no se hubiese comprobado el requerimiento exigido por el artículo 55 de la Ley 317 de 1968 sobre Catastro Nacional, el cual exige el depósito del recibo relativo a la declaración presentada a la Dirección General de Catastro Nacional, de la propiedad inmobiliaria de que se trate, conjuntamente con los documentos sobre los cuales se basa la demanda, ello no constituye un motivo de inadmisión de la demanda, toda vez que, el citado artículo 55, es una normativa discriminatoria que vulnera la igualdad de todos los dominicanos ante la ley, garantizada y protegida por la Constitución en su artículo 69.1, así como en el artículo 8 de la Convención Americana sobre los Derechos Humanos o Pacto de San José de Costa Rica, suscrita en 1969 y ratificada por nuestro Congreso Nacional en 1977; que el carácter discriminatorio de la referida disposición legal se revela al obstaculizar, el acceso a la justicia, cuando crea un medio de inadmisión, sobre aquellos propietarios de inmuebles que los hayan cedido en arrendamiento o alquiler y que se vean precisados a intentar alguna acción contra sus inquilinos o arrendatarios sino presentan con la demanda, la declaración a que alude el mencionado artículo 55 ; que actualmente este criterio ha sido refrendado por sentencia del Tribunal Constitucional núm. TC/0042/15, del 23 de marzo de 2015;

Considerando, que en consecuencia, dada sus connotaciones inconstitucionales resulta procedente reafirmar en este caso la inconstitucionalidad del citado artículo 55 de la Ley núm. 317, y prescindir de su aplicación al asunto juzgado, por lo que resulta inoperante invocar como medio de casación la violación a una norma declarada contraria a la Constitución, razón por la cual procede desestimar el medio examinado;

Considerando, que finalmente en cuanto a la falta de base legal es oportuno señalar, tal como ha sido juzgado de forma reiterada, que se incurre en dicho vicio cuando los motivos dados por los jueces no permiten comprobar si los elementos de hecho y derecho necesarios para la aplicación de la ley están 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, y en la especie, de forma general, el examen del fallo atacado pone de manifiesto que la Corte *a qua* expuso una completa y clara relación de los hechos de la causa, dando en su sentencia motivos suficientes y pertinentes que justifican la decisión adoptada, motivos que han permitido a la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, verificar que en la especie se hizo una correcta interpretación y aplicación de la ley, por lo que el presente medio carece de fundamento y debe ser rechazado y con ello el recurso de casación de que se trata;

Considerando, que procede compensar las costas del procedimiento por haber sucumbido ambas partes parcialmente en sus pretensiones, en aplicación de las disposiciones de los artículos 65, numeral 1 de la Ley núm. 3726-53 sobre Procedimiento de Casación y 131 del Código de Procedimiento Civil.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por los señores Jhon Pierre Bahsa Ward y Maha Ward de Bahsa contra la sentencia núm. 00835-2014, dictada el 15 de agosto de 2014, por la Tercera 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:** 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 31 de enero de 2018, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

Firmado: Francisco Antonio Jerez Mena, Manuel Alexis Read 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.