Sentencia impugnada:	Juzgado de Primera Instancia de Independencia, del 9 de agosto de 2004.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Rolando Pérez Díaz.
Abogado:	Dra. Aurelina Pachano Santana.
Recurrido:	Manuel Alberto Pérez Gell.
Abogado:	Lic. José Hipólito Martínez Pérez.

SALA CIVIL Y COMERCIAL.

Rechaza.

Audiencia pública del 30 de agosto de 2017.
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 el señor Rolando Pérez Díaz, dominicano, mayor de edad, soltero, empleado privado, provisto de la cédula de identidad y electoral núm. 022-0023805-9, con domicilio y residencia en la casa núm. 63 de la calle Duarte, municipio de Duvergé, provincia Independencia, contra la sentencia civil núm. 176-2004-40, de fecha 9 de agosto de 2004, dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Independencia, en funciones de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura copiado más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del magistrado procurador general de la República, el cual termina: "Que procede Rechazar, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia civil No. 176-2004-40 de fecha 9 de agosto del 2004, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Independencia, por los motivos precedentemente expuestos";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 6 de octubre de 2004, suscrito por la Dra. Aurelina Pachano Santana, abogada de la parte recurrente, Rolando Pérez Díaz, 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 octubre de 2004, suscrito por el Licdo. José Hipólito Martínez Pérez, abogado de la parte recurrida, Manuel Alberto Pérez Gell;

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 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 1ro de junio de 2005, estando presentes los magistrados Rafael Luciano Pichardo, presidente; Margarita Tavares, Eglys Margarita Esmurdoc, Ana Rosa Bergés Dreyfous y José E. Hernández Machado, asistidos de la secretaria;

Visto el auto dictado el 21 de agosto de 2017, 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, Blas Rafael Fernández Gómez y Pilar Jiménez Ortiz, 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 la demanda desalojo y cobro de peso incoada por el señor Manuel Alberto Pérez Gell contra el señor Rolando Pérez Díaz, el Juzgado de Paz del municipio de Duvergé, dictó en fecha 15 de enero de 2004, la sentencia civil núm. 00001-04, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO**: Que debe PRONUNCIAR como al efecto PRONUNCIA el DEFECTO del señor ROLANDO PÉREZ DÍAZ, por no haber comparecido a la audiencia para la cual fue legalmente citado; **SEGUNDO**: Que debe DECLARAR como al efecto DECLARA bueno y válido el acta de Demanda; **TERCERO**: Que debe rescindir como al efecto rescindi (sic) el Contrato de inquilinato intervenido entre los señores ROLANDO PÉREZ DÍAZ Y MANUEL ALBERTO PÉREZ GELL, respecto del Contrato Comercial en la calle Duarte #53, de este municipio de Duvergé; **CUARTO**: Que debe ORDENAR como al efecto ORDENA el Desalojo inmediato al señor ROLANDO PÉREZ DÍAZ del Centro Comercial ubicado en la calle Duarte #53, de este Municipio de Duvergé, que actualmente ocupa; **QUINTO**: Que debe CONDENAR como al efecto CONDENA al señor ROLANDO PÉREZ DÍAZ, al pago de una suma de Veintiún Mil Pesos Oro (RD$21,000.00), en provecho de MANUEL ALBERTO PÉREZ GELL, por concepto de alquileres vencidos y dejados de pagar correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre, a razón de RD$3,500.00, mensuales, así como el pago de la suma correspondientes a los meses en curso de vencimiento mientras dure el procedimiento del Desalojo más los intereses legales a partir de la fecha de la Demanda; **SEXTO**: Que debe ORDENAR Y ORDENA la ejecución provisional y sin fianza de la presente Sentencia no obstante cualquier recurso que contra esta se intentare; **SÉPTIMO**: Que debe Condenar y Condena al señor ROLANDO PÉREZ DÍAZ, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de ellas en provecho del LIC. JOSÉ HIPÓLITO MARTÍNEZ PÉREZ, quienes afirman estarlas avanzando en su totalidad; **OCTAVO**: Que debe Comisional (sic) y Comisiona al Ministerial CARLOS MANUEL PEREZ FLORENTINO, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz de Duvergé, para la Notificación de la presente Sentencia"; b) no conforme con dicha decisión el señor Rolando Pérez Díaz interpuso formal recurso de apelación contra la referida sentencia, mediante el acto núm. 07-2004, de fecha 30 de enero de 2004, instrumentado por el ministerial Carlos Manuel Pérez Florentino, alguacil de estrado del Juzgado de Paz del municipio de Duvergé, en ocasión del cual el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Independencia, en funciones de tribunal de segundo grado, dictó el 9 de agosto de 2004, la sentencia civil núm. 176-2004-40, hoy recurrida en casación, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: *"**PRIMERO:** Que debe pronunciar, como pronunciamos el defecto en contra del demandante (recurrido) por no haber comparecido, no obstante emplazamiento legal; **SEGUNDO**: Se Acoge como regular y válido el recurso de Apelación en contra de la Sentencia No. 0001-04 del Juzgado de Paz del municipio de Duvergé, provincia Independencia, por estar hecha conforme a la Ley; **TERCERO**: Que debe CONFIRMAR como CONFIRMA la Sentencia del Juzgado de Paz del municipio de Duvergé, Provincia Independencia en todas sus partes; **CUARTO**: Se comisiona al Alguacil de Estrado para que notifique la presente Sentencia; **QUINTO**: Se Condena al recurrente al pago de las costas de conformidad con la Ley";*

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada los medios de casación siguientes: "**Primer Medio**: Violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil. Falta de base legal y omisión de estatuir; **Segundo Medio**: Violación al artículo 12 del Decreto 4807 de fecha 16 de mayo de 1959 de Control de Alquileres, Casas y desahucios de la República Dominicana";

Considerando, que en el desarrollo de sus dos medios de casación, reunidos para su examen por su estrecha relación, alega el recurrente lo siguiente: que el tribunal de alzada no hizo referencia ni ponderó los documentos que en ocasión del recurso de apelación hiciera el mismo, según consta en la instancia contentiva de fijación de audiencia de fecha 29 de enero de 2004, tales como el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en causa en fecha 10 de enero del año 2000, ni tampoco valoró la constancia del Banco Agrícola del 26 de diciembre del año 2003, mediante la cual se hace consignar que la parte hoy recurrente depositó en dicha institución

bancaria los valores adeudados al recurrido, sino que los obvió incurriendo en falta de base legal y omisión de estatuir; que al igual que la jurisdicción de primer grado el tribunal de alzada violó las disposiciones contenidas en el artículo 12 del Decreto 4807, sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, en razón de que no sobreseyó la acción en desalojo intentada por el recurrido tan pronto el recurrente le presentó el certificado de depósito en el Banco Agrícola a favor del recurrido, que evidenciaba que la totalidad de los valores reclamados por dicha parte fueron consignados; que además aduce el recurrente, que el tribunal *a quo* incurrió en violación al artículo 141 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que no valoró los documentos que le fueron sometidos a su consideración;

Considerando, que para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que del estudio de la sentencia impugnada y de los documentos que en la misma se describen, se evidencia que la alzada retuvo la ocurrencia de los hechos siguientes: 1) que el señor Manuel Alberto Pérez Gell, alquiló al señor Rolando Pérez Díaz, un local ubicado en la calle Duarte núm. 33 del municipio de Duvergé, provincia Independencia, a razón de tres mil quinientos pesos (RD$3,500.00) mensuales; 2) que el propietario del referido inmueble incoó una demanda en rescisión de contrato de alquiler, cobro de alquileres vencidos y desalojo en contra del inquilino, demanda que fue admitida por el Juzgado de Paz de Duvergé, fundamentando su decisión en que el inquilino no había pagado los alquileres correspondientes a los meses de junio a noviembre del año 2003; 3) no conforme con dicha sentencia, el inquilino interpuso recurso de apelación contra el referido acto jurisdiccional, planteando en apoyo de su recurso que el contrato suscrito entre las partes en causa no se trató de un contrato de alquiler, sino de arrendamiento por período de un (1) año, por lo que al tiempo de incoarse la demanda no había llegado el término del contrato de arrendamiento, por lo que no procedía la demanda original y que no era deudor de las mensualidades reclamadas por el recurrido por haberlas consignado en el Banco Agrícola de la República Dominicana, alegatos que fueron rechazados por el tribunal de alzada, confirmando en todas sus partes la decisión apelada, mediante la sentencia civil núm. 176-2000-40 de fecha 9 de agosto de 2004, que es objeto del presente recurso de casación;

Considerando, que con respecto al alegado contrato de arrendamiento y a la inexistencia de la deuda por concepto de alquileres vencidos y no pagados el tribunal *a quo* aportó los motivos siguientes: "el recurrente depositó una fotocopia donde hace constar que se suscribió un acuerdo de arrendamiento entre las partes, sin embargo dicho documento que no fueron depositados (sic) en primer grado por ninguna de las partes y no puede ser admitido como prueba de la existencia del arrendamiento; en razón de que siendo una fotocopia no pueden (sic) satisfacer las exigencias de la ley como medio de prueba, sobre todo cuando en el presente caso el propio recurrente contradice ese medio de prueba con la constancia mediante acto de alguacil de que hizo depósito en el Banco Agrícola de los meses adeudados correspondientes a los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, por lo que al depositarlo así, está admitiendo que existe un contrato de alquiler y que adeudaba la suma exigida; que el recurrente hizo el depósito de forma extemporánea, toda vez que el depósito fue hecho luego de haberse celebrado la audiencia y haberse declarado el defecto en su contra, por lo que el pago hecho en esa forma no tenía la capacidad de sobreseer la demanda (…); que por ante el Juzgado de Paz no fue probado que lo que existiera fuera un contrato de arrendamiento entre el recurrente y el recurrido, ni que el recurrente estuviera al día en el pago de las mensualidades, que no pagó en la fecha de la audiencia toda vez que no se presentó para probar su condición (…); que habiendo examinado la sentencia del tribunal *a quo* se tiene que decir que no existe prueba alguna para admitir la validez del argumento de existencia de un arrendamiento y no un contrato de alquiler que hiciera inadmisible la demanda. Que de la misma manera al no existir esa prueba y haber aportado la prueba de no depósito por ante el Banco Agrícola por la demandante y habiendo el propio demandante (recurrente) admitido la existencia del mismo al depositar los depósitos de forma extemporánea ante el Banco Agrícola, lo que equivale a decir que no le fueron pagados al demandante antes de la fecha de la audiencia ni en la propia audiencia; el tribunal *a quo* estaba en la obligación legal de acoger la demanda en rescisión de contrato por falta de pago y en ese sentido su decisión fue correcta a la luz del Decreto 4807 sobre Control de Alquileres y Desahucios y de los medios de pruebas aportados al proceso";

Considerando, que con relación al vicio de falta de valoración del contrato de arrendamiento y de la certificación de consignación de alquileres vencidos en el Banco Agrícola, contrario a lo alegado por el recurrente, del estudio de la sentencia impugnada se verifica que el tribunal de alzada sí valoró e hizo mención en su decisión

de la alegada certificación de consignación de las mensualidades vencidas en el Banco Agrícola de la República Dominicana, de cuya valoración determinó que si bien el actual recurrente había realizado la indicada consignación, dicho depósito había sido hecho de forma extemporánea, toda vez que fue realizado con posterioridad a la audiencia por ante el tribunal de primer grado, por lo que, la aludida consignación no producía el sobreseimiento establecido en el artículo 12 del Decreto 4807, antes indicado; que además el referido acto jurisdiccional revela, que también el tribunal *a quo* ponderó el citado contrato de arrendamiento, razonando al respecto, que dicho documento no había sido aportado ante el juez de primer grado y, que ante el tribunal de alzada fue aportado en fotocopia, por lo que carecía de fuerza probatoria, y que, en todo caso, la citada pieza no influía en la suerte del litigio, en razón de que el apelante, hoy recurrente, había contradicho el indicado elemento de prueba al haber consignado las mensualidades vencidas en el Banco Agrícola de la República Dominicana, muestra evidente de que él era inquilino de su contraparte y de la existencia de un contrato de alquiler entre ellos; que en ese sentido, es preciso acotar, que de ser cierto que la naturaleza del contrato suscrito entre las partes era la de un arrendamiento y no la de un contrato de alquiler, en la especie, este argumento carecía de relevancia jurídica, en vista de que en ambos casos la falta de pago de la mensualidad convenida da lugar a la rescisión del contrato;

Considerando, que, por último, sobre los alegatos planteados en los medios objeto de estudio, es preciso agregar, que tampoco procedía el sobreseimiento en razón de que para su operatividad era necesario que el actual recurrente depositara en la aludida institución bancaria además de las mensualidades vencidas los gastos legales adeudados hasta el día de la audiencia, lo que no ocurrió en el caso examinado, que en ese sentido, es oportuno indicar, que ha sido juzgado de manera reiterada por esta jurisdicción de casación que: "el juez debe sobreseer la demanda en desalojo por falta de pago si el día de la audiencia el demandado cubre la totalidad de la suma adeudada más los gastos legales o demuestre estar al día en el pago de los alquileres, conforme al artículo 12 del Decreto 4807 de 1959
"; que en consecuencia, procede desestimar los medios examinados por ser improcedentes y mal fundados;

Considerando, que finalmente, las circunstancias expuestas ponen de relieve que la alzada hizo una correcta apreciación de los hechos y circunstancias de la causa, exponiendo motivos suficientes y pertinentes que justifican la decisión adoptada, lo que ha permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, verificar que en la especie se ha hecho una correcta aplicación de la ley, sin incurrir dicho fallo en los vicios imputados por la parte hoy recurrente, por lo que procede rechazar el presente recurso de casación;

Considerando, que, al tenor del artículo 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación, toda parte que sucumba será condenada al pago de las costas del procedimiento.

Por tales motivos, **Primero**: Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Federico Polanco, contra la sentencia civil núm. 176-2004-40, dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Independencia, el 9 de agosto de 2004, en funciones de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura copiado en otra parte del presente fallo; **Segundo:** Se condena a la parte recurrente, Rolando Pérez Díaz, al pago de las costas del proceso, ordenando su distracción en provecho del Licdo. José Hipólito Martínez Pérez, 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 por la misma en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, en su audiencia pública del 30 de agosto de 2017, años 174º de la Independencia y 155º de la Restauración.

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