

**SENTENCIA DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DEL 1992 No. 34**  
**Sentencia de la Suprema Corte de Justicia,**  
**de fecha 23 de Diciembre de 1992**

**Sentencia Impugnada:**

Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua,  
de fecha 22 de Marzo de 1991.

**Materia:**

Civil.

**Recurrente(s):**

Ricardo Cordero García.

**Abogado (s):**

Licdo. Miguel Jacobo.

**Recurrido (s):**

Angel A. Danery Andújar.

**Abogado (s):**

Dr. Ramón Emilio Noboa Sención.

**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**  
**República Dominicana**

En nombre de la República, la Cámara Penal de la Suprema Corte de Justicia, regularmente constituida por los Jueces Fernando E. Ravelo de la Fuente, Presidente; Leonte Rafael Alburquerque Castillo, Federico Natalio Cuello López, Amadeo Julián y Angel Salvador Goico Morel, asistidos del Secretario General, en la Sala donde celebra sus audiencias, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, hoy día 24 de diciembre de 1992, año 149° de la Independencia y 130° de la Restauración, dicta en audiencia pública, como Corte de Casación la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de Casación interpuesto por Ricardo Cordero García, español, mayor de edad, casado, industrial, cédula No. 82833, serie 1ra., domiciliado y residente en esta ciudad, en la casa No. 389 de la Avenida Duarte, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, en sus atribuciones civiles, el 22 de marzo de 1991, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al Alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia, el 18 de junio de 1991, suscrito por el Lic. Miguel Jacobo Azua, abogado del recurrente, en el cual se proponen contra la sentencia im-

pugnada los medios de casación que se indican más adelante;

Visto el memorial de defensa, sin fecha, suscrito por el Dr. Ramón Emilio Noboa Sención, abogado del recurrido Alberto Augusto Daneri Andújar, dominicano, mayor de edad, casado, cédula No. 20229, serie 10, domiciliado y residente en la ciudad de Azua, en la casa No. 98 de la calle Vicente Noble;

La Cámara Civil de la Suprema Corte de Justicia, después de haber deliberado y vistos los textos legales invocados por el recurrente y los artículos 1 y 65 de la Ley Sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere consta: a) que con motivo de una demanda en rescisión de un contrato de arrendamiento y desalojo, el Juzgado de Paz del Municipio de Azua dictó una sentencia el 19 de diciembre de 1990, cuyo dispositivo es el siguiente:

**FALLA: PRIMERO:** Declarar como al efecto Declaramos: la rescisión del contrato de inquilinato intervenido entre el señor Augusto Alberto Daneri, y el Sr. Ricardo Cordero, por vencimiento de los plazos otorgados. En consecuencia por esta misma sentencia, se ordena que el Sr. Alberto Daneri Andújar, en su calidad de propietario del local No. 51 de la calle Duarte de esta ciudad, ocupe dicho local por un período de dos (2) años; **SEGUNDO:** Rechazar como al efecto Rechazamos, las conclusiones del inquilino Ricardo Cordero, por conducto de su abogado constituido Dr. Elso Rafael Mójica Pérez, por improcedente y mal fundada y falta de base legal; **TERCERO:** Se ordena como al efecto Ordenamos el desalojo inmediato del Sr. Ricardo Cordero, del local No. 51 de la calle Duarte de esta ciudad, el cual ocupa en calidad de inquilino; **CUARTO:** Se ordena como al efecto Ordenamos la Ejecución Provisional y sin fianza de la presente sentencia, no obstante cualquier recurso que contra ella se interponga; **QUINTO:** Se condena como al efecto Condenamos al Sr. Ricardo Cordero, al pago de las costas civiles, con distracción de las mismas en provecho de los abogados, Lic. César Ezequiel Guzmán Urefia y Dr. Ramón Emilio Noboa Sención, quienes afirman haberlas avanzado en su totalidad"; y b) que sobre el recurso de apelación interpuesto intervino el fallo ahora impugnado, cuyo dispositivo es el siguiente: "**FALLA: PRIMERO:** Que debe declarar y Declara regular y válido en cuanto a la forma, el recurso de apelación interpuesto por el señor Ricardo Cordero, contra la sentencia civil No. 2, dictada por el Juzgado de Paz del Municipio de Azua, en fecha 19 de diciembre de 1990, cuyo dispositivo figura copiado en otro lugar de la presente sentencia, por haber sido incoado dicho recurso de acuerdo con las formalidades legales; **SEGUNDO:** En cuanto al fondo, Rechaza las conclusiones de la parte intimante en apelación, señor Ricardo Cordero, por improcedentes y mal fundadas; y en consecuencia Confirma en todas sus partes, la sentencia recurrida, por haberse hecho en la misma una justa apreciación de los hechos y una correcta aplicación del derecho; **TERCERO:** Que debe condenar y Condena al señor procedimiento, con distracción de las mismas en provecho del Dr. Ramón Emilio Noboa Sención, abogado que afirmó haberlas avanzado en su mayor parte; **CUARTO:** Que debe disponer y Dispone la ejecución provisional de la presente sentencia no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga; **QUINTO:** Que debe comisionar y Comisiona al Alguacil de Estrado de este Juzgado de Primera Instancia, para la notificación de esta sentencia";

Considerando, que el recurrente propone contra la sentencia impugnada,

los siguientes medios de casación; **Primer Medio:** Violación de la Ley; **Segundo Medio:** Violación del derecho de defensa; **Tercer Medio:** Falta de motivos;

Considerando, que en el desarrollo de los tres medios de casación reunidos, por su estrecha relación, el recurrente alega, en síntesis, que el Juzgado **a-qua** violó el artículo 1º de la Ley No. 4314, del 29 de octubre de 1955, que dispone lo siguiente: "Artículo 1.- Los propietarios y encargados de casas, apartamentos, edificios, oficinas y espacios físicos para alquiler en las zonas urbanas y sub-urbanas; o de almacenes, naves industriales y similares, así como de instalaciones para servicio turístico, o de recreación, cualquiera que sea su ubicación, estarán obligados a mantener y depositar: en el Banco Agrícola de la República Dominicana las sumas que exijan a los inquilinos y a los empresarios como depósito, adelanto, anticipo u otra denominación, para garantizar el pago de los alquileres o en cumplimiento de cualquier otra obligación legal derivada del contrato"; que el incumplimiento de lo dispuesto por el referido artículo está sancionado con la inadmisibilidad de la demanda, de conformidad con lo que dispone el artículo 8 de la indicada ley, modificada por el Ley No. 17-88, del 5 de febrero de 1988; que el recurrente propuso, tanto por ante el tribunal de primer grado como por el de segundo grado, la inadmisibilidad de la demanda por no haberse cumplido con lo dispuesto por el artículo 1ro. de la expresada ley; que el Juzgado de Paz de Azua rechazó el pedimento del ahora recurrente, por el motivo de que "en vista de que este procedimiento de desalojo tiene como causa de que el propietario la va a vivir, por un período de dos años por lo menos; según consta en la resolución No. 102189, del Control de Alquileres de Casas y Desahucios, y no por falta de pago, está sobreentendido que el artículo 1ro. de la Ley No. 4314 y de la Ley No. 77-88 de fecha 5 de febrero de 1988, no puede ser aplicable, y por tanto en este caso no es necesario la Certificación del Banco Agrícola de haber hecho el propietario los depósitos; por no ser por falta de pago la causa del desalojo, contrario a lo expresado por el abogado del inquilino"; que tal razonamiento fue admitido por el Juzgado de Primera Instancia; que además este último tribunal sin prueba alguna expresó que el demandante en desalojo presentó en primer grado la indicada certificación, lo cual es absolutamente incierto; que el Juzgado **a-qua** no debió avocar el fondo del asunto sino declarar inadmisibile la demanda; que al no haberlo hecho así, violó el derecho de defensa del recurrente; que, asimismo, en la sentencia impugnada se incurrió en el vicio de falta de base legal;

Considerando, que en la sentencia impugnada se expresa al respecto, lo siguiente: que ante el Juzgado de Paz el propietario demostró quee había realizado el depósito de lugar en la sucursal del Banco Agrícola de Azua; que aún en el caso de que no se hubiese hecho la prueba del depósito, tal circunstancia no era motivo para declarar inadmisibile la demanda, ya que ésta no se fundaba en la falta de pago sino en que el propietario iba a ocupar la casa alquilada por un período de por lo menos dos años;

Considerando, que las disposiciones del artículo 8 de la Ley No. 4314 del 29 de octubre de 1955, modificada por la ley No. 17-88, del 5 de febrero de 1988, se aplican en todos los casos de demandas de desalojo; que a pesar de los motivos erróneos expuestos en ambas sentencias, en la de segundo grado se hace constar que ante el tribunal de primer grado el propietario demandante

presentó la Certificación del Banco Agrícola de la República Dominicana demostrativos de haberse realizado el depósito previsto en el artículo 1ro. de la expresada ley; que además, en el expediente figura la Certificación de Depósito de Alquileres No. 89000002-9 del 16 de marzo de 1989, correspondiente al contrato de alquiler celebrado entre las partes; que, en consecuencia, los medios de casación que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados;

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ricardo Cordero García contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Azua, en sus atribuciones civiles, el 22 de marzo de 1991, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Condena a dicho recurrente al pago de las costas y ordena su distracción en provecho del Dr. Ramón Emilio Noboa Sención, abogado del recurrido, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad.

#### FIRMADOS:

Fernando E. Ravelo de la Fuente.- Leonte Rafael Alburquerque Castillo.-  
Federico Natalio Cuello López.-Amadeo Julián.- Angel Salvador Goico Morel.-  
Miguel Jacobo.- Secretario 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, Secretario General, que certifico.- (Firmado): Miguel Jacobo.-