Sentencia impugnada:	Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo, del 26 de agosto de 2005.
Materia:	Civil.
Recurrente:	Jean H. Monache.
Abogado:	Dr. Wilson Durán.
Recurrido:	Antigua Delgado Núñez.
Abogado:	Lic. Julio Francisco Cabrera.

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 Jean H. Monache, haitiano, portador de la cédula de identidad núm. 224-0023746-1, domiciliado y residente en la calle Monte Río núm. 192, residencial Paraíso del Caribe, sector Bayona, Manoguayabo, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, contra la sentencia civil núm. 00749-2005, de fecha 26 de agosto de 2005, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, actuando en funciones de tribunal de segundo grado, 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, el cual termina: "Único: Que procede declarar inadmisible el recurso de casación interpuesto por el señor Jean H. Monache, contra la sentencia No. 00749 dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, en fecha 26 de agosto de 2005, por los motivos expuestos";

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 8 de septiembre de 2005, suscrito por el Dr. Wilson Durán, abogado de la parte recurrente, Jean H. Monache, en el cual se invocan los medios de casación contra la sentencia impugnada;

Visto el memorial de defensa depositado en la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, el 24 de octubre de 2005, suscrito por el Lcdo. Julio Francisco Cabrera, abogado de la parte recurrida, Antigua Delgado Núñez;

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 9 de agosto de 2006, 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, en su indicada calidad, 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 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: a) que con motivo de una demanda en desalojo por falta de pago, resiliación de contrato y cobro de pesos interpuesta por la señora Antigua Delgado Núñez, contra el señor Jean H. Monache, el Juzgado de Paz del municipio de Santo Domingo Oeste, dictó el 26 de enero de 2005, la sentencia civil núm. 23-2005, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: "**PRIMERO**: SE PRONUNCIA el defecto en contra de la parte demandada señores JEAN H. MONACHE y JOSÉ DE LOS SANTOS, en sus respectivas calidades de inquilinos y fiador solidario, por falta de comparecer a la audiencia, no obstante citación legal; **SEGUNDO**: CONDENA a los señores JEAN H. MONACHE y JOSÉ DE LOS SANTOS, en sus respectivas calidades de inquilinos y fiador solidario, al pago de la suma de CIENTO UN MIL PESOS (RD$101,000.00), por concepto de los meses de julio del año 2003 hasta Diciembre del año 2003 a razón de RD$7,000.00 (SIETE MIL PESOS) y los meses de Enero hasta Septiembre del año 2004 a razón de RD$7,700.00 (SIETE MIL SETECIENTOS PESOS), más el pago de un interés judicial de un dos por ciento (2%) de dicha suma a partir de la demanda en justicia a favor de la demandante señora ANTIGUA DELGADO NÚÑEZ, sin perjuicio de los meses vencidos y por vencer durante el procedimiento de desalojo; **TERCERO:** ORDENA el desalojo del señor JEAN H. MONACHE, en su calidad de inquilino, así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando la casa marcada con el No. 192, de la calle Monterío (sic), del Residencial Paraíso de Bayona del Municipio Santo Domingo Oeste; **CUARTO:** DECLARA resciliado el contrato de inquilinato intervenido entre los demandantes y los demandados; **QUINTO**: DELCARA la presente sentencia ejecutoria no obstante recurso únicamente en lo relativo al crédito; **SEXTO**: CONDENA a los demandados señores JEAN H. MONACHE y JOSÉ DE LOS SANTOS, en sus ya indicadas calidades de inquilino y fiador solidario al pago de las costas del procedimiento ordenándose su distracción a favor y provecho del LIC. JULIO FRANCISCO CABRERA, quien afirma haberlas avanzado en su totalidad; **SÉPTIMO**: COMISIONA al ministerial Virgilio Antonio Berigüete, alguacil ordinario de este tribunal para la notificación de la presente sentencia"(sic); b) no conforme con dicha decisión el señor Jean H. Monache apeló la sentencia antes indicada, siendo resuelto dicho recurso mediante la sentencia civil núm. 00749-2005, de fecha 26 de agosto de 2005, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, actuando en funciones de tribunal de segundo grado, ahora impugnada, cuyo dispositivo copiado textualmente es el siguiente: *"**PRIMERO**: DECLARA bueno y válido en cuanto a la forma el recurso de Apelación interpuesta por el señor JEAN H. MONACHE y JOSÉ DE LOS SANTOS contra la sentencia Civil No. 23-2005, de fecha 26 de Enero del 2005 dictada por el juzgado de paz del Municipio de Santo Domingo Oeste; y en cuanto al fondo la rechaza y en consecuencia, ratifica en todas sus partes la sentencia dada por el Juzgado de Paz del Municipio de Santo Domingo Oeste, y, al efecto: a) CONDENA a los señores JEAN H. MONACHE y JOSÉ DE LOS SANTOS, al pago de la suma de CIENTO UN MIL PESOS ORDOR DOMINICANOS CON 00/100 (RD$101,000.00), por concepto de los meses de Julio del año 2003 hasta Diciembre del año 2003 a razón de RD$7,000.00 (SIETE MIL PESOS) y los meses de Enero hasta septiembre del año 2004 a razón de RD$7,700.00 (SIETE MIL SETECIENTOS PESOS), más el pago de un interés judicial de un dos por ciento (2%) de dicha suma a partir de la demanda en justicia a favor de la demandante señora ANTIGUA DELGADO NÚÑEZ, sin perjuicio de los meses vencidos y por vencer durante el procedimiento de Desalojo; b) Ordena el desalojo del señor JEAN H. MONACHE, en su calidad de inquilino, así como de cualquier otra persona que se encuentre ocupando la casa marcada con el No. 192, de la calle Monterío (sic), del Residencial Paraíso de Bayona del Municipio Santo Domingo Oeste; c) Declara resciliado el contrato de inquilinato intervenido entre los demandantes y los demandados; d) DECLARA la presente sentencia ejecutoria no obstante recurso, únicamente en lo relativo al crédito; **SEGUNDO**: CONDENA al recurrente señores JEAN H. MONACHE, en sus indicadas calidades de inquilino al pago de las costas del procedimiento ordenándose su*

distracción a favor y provecho del Lie. JULIO FRANCISCO CABRERA, quien afirma haberlas avanzado en su mayor parte" (sic);

Considerando, que a pesar de que el recurrente no titula los medios en que sustenta su recurso de casación, estos se encuentran desarrollados en el contenido de su memorial;

Considerando, que en el desarrollo de su primer alegato, el recurrente cuestiona la calidad de la demandante primitiva, al sostener que no estaba obligado a pagar por no ser la demandante la propietaria del inmueble, conforme a las disposiciones del artículo 12 del Decreto 487-59 que reza: "Los inquilinos de casas que hubieran sido demandados en desahucios 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 sobreseer 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 para una mejor comprensión del asunto, resulta útil señalar, que de la sentencia impugnada y de la relación de los hechos que ella se recoge se verifica: a) que la señora Antigua Delgado Núñez, demandó en resiliación de contrato, cobro de pesos y desalojo contra los señores Jean H. Monache y José de los Santos, en sus respectivas calidades de inquilino y fiador solidario, demanda que fue acogida por el Juzgado de Paz del municipio de Santo Domingo Oeste mediante la sentencia núm. 23-2005, de fecha 26 de enero de 2005; b) no conforme con la decisión el señor Jean H. Monache recurrió en apelación, cuyo recurso fue rechazado mediante la sentencia que hoy se impugna en casación;

Considerando, que el tribunal *a quo* para rechazar el planteamiento que hiciera el recurrente, respecto a la calidad de la parte demandante original, sostuvo lo siguiente: "se rechaza la solicitud de sobreseimiento interpuesta por el recurrente, por ser una medida frustratoria toda vez que la relación entre la señora Antigua Delgado Núñez de Castro, y el propietario del inmueble esta esclarecida en el título de propiedad; y ella ha actuado no como propietaria sino como arrendataria del inmueble que se pretende desalojar y que fue objeto del contrato de alquiler, por lo que la calidad que ostenta no guarda relación con la pretensión del recurrente de que la misma ponga a su nombre el título de propiedad del inmueble arrendado. Ordena la continuación del proceso";

Considerando, que el examen del fallo impugnado pone de manifiesto, que el tribunal *a quo* rechazó el pedimento del actual recurrente, quien cuestionaba la calidad del demandante en desalojo, comprobando el tribunal de alzada claramente, que esta actuó no como propietaria, sino como arrendataria del inmueble alquilado, derivándose que al suscribir el recurrente el contrato de alquiler objeto de resiliación con la hoy recurrida, dio aquiescencia a su calidad, por lo que no puede escudarse en la falta de calidad para no cumplir con su compromiso de pago; que como bien manifestó el tribunal *a quo*, en la especie no se está cuestionando la propiedad del inmueble, sino el pago de los alquileres vencidos, por lo que al ser la demandante la parte arrendataria del inmueble, tenía calidad para demandar en resiliación del contrato, cobro de pesos y desalojo del inquilino incumplido, y en ese tenor no se ha incurrido en las violaciones señaladas en el medio que se examina por lo que procede su rechazo por improcedente e infundado;

Considerando, que, sostiene además el recurrente en su memorial, que en la demanda de la especie es necesario darle cumplimiento al artículo 12 de la Ley núm. 18-1988, sobre el Impuesto de la Vivienda Suntuaria, que señala: " Los tribunales no aceptarán como medio de prueba, ni tomarán en consideración, títulos de propiedad sometidos al pago de este impuesto, sino cuando juntamente con esos títulos sean presentados los recibos correspondientes al último pago del referido impuesto ni se pronunciarán sentencias de desalojo…";

Considerando, que los alegatos que se examinan, no fueron formulados ante el tribunal a quo, toda vez, que las pretensiones del recurrente fueron en el sentido siguiente: "1. Sobreseer el recurso de apelación en cuanto a la sentencia evaluada por el Juzgado de Paz hasta tanto la señora ponga su nombre en el título de propiedad que está a nombre del señor Abraham Castro Delgado, o se haga representar de un poder especial para actuar en justicia a través de un representante legal o así mismo en virtud de lo que establece el artículo 12 decreto 48(sic) acápite 8 que sale en defensa de la sociedad; 2.- En caso de que la parte demandada se oponga sea condenado al

pago de las costas a favor del abogado demandante y se nos otorgue un plazo de 5 días para ampliar conclusiones"; concluyó además el recurrente: "1.- Acoger conclusiones del Recurso de Apelación; 2.- Condenar a la parte recurrida al pago de las costas a favor de quien dirige la palabra; 3.- Que se nos otorgue un plazo de 15 días para depósito de conclusiones y documentos"(sic);

Considerando, que, de lo anterior se confirma, que no consta en la sentencia impugnada ni en ninguno de los documentos a que ella se refiere, donde se infiera que el actual recurrente propusiera mediante conclusiones formales ante la jurisdicción *a quo* los indicados argumentos; que no puede hacerse valer ante la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, ningún medio que no haya sido expresa o implícitamente sometido por la parte que lo invoca al tribunal del cual proviene la sentencia atacada, a menos que la ley le haya impuesto su examen de oficio en un interés de orden público, por lo que procede desestimar los argumentos propuestos, por constituir medios nuevos;

Considerando, que sostiene además la parte recurrente que el tribunal *a quo,* no valoró un recibo de pago expedido por la hoy recurrida por la cantidad de RD$151,400.00, de fecha 15 de octubre de 2004, ni tomó en cuenta la confesión de la hoy recurrida, quien manifestó haber recibido esa cantidad de dinero;

Considerando, que del examen de la sentencia impugnada, no se retiene que la hoy recurrente depositara el señalado recibo con el fin de demostrar el pago de los alquileres, ni tampoco se comprueba la aquiescencia de la hoy recurrida de haber recibido el referido pago, por lo que, en ausencia de prueba el tribunal *a quo* esgrimió en sus considerando lo siguiente: "que la parte recurrente no ha hecho alegatos de los motivos por los que no está de acuerdo con la sentencia de que se trata; ni ha hecho prueba de haber satisfecho la obligación del pago de los alquileres vencidos ni de ningún elemento de juicio que pretenda liberarlo de la obligación de pago de los alquileres vencidos y por vencer del inmueble que ocupa, en calidad de inquilino del mismo; que en lo relativo al fondo del recurso procede ponderar el hecho de que la parte recurrente no ha hecho prueba de haber satisfecho del pago de alquiler, por lo que los motivos que dieron origen a la sentencia de primer grado se mantienen y, en consecuencia, procede ratificar en todas sus partes, por ser justas, y reposar en prueba legal";

Considerando, que, ese sentido es de principio que la Suprema Corte de Justicia, en funciones de Corte de Casación, debe estatuir en las mismas condiciones en que los jueces del fondo han sido llamados a conocer del asunto; que al ser sometido por primera vez en casación el citado documento en apoyo del presente recurso de casación sin que fuera sometido al debate ante la alzada, su presentación en tales condiciones, no puede ser aceptadas ni deducirse del mismo ninguna consecuencia jurídica, razón por la cual el referido recibo no será ponderado;

Considerando, que por último aduce la parte recurrente, que se violó el derecho del fiador solidario al notificarlo en un domicilio desconocido, teniendo su domicilio establecido y conocido;

Considerando, que de la ponderación de lo planteado por el recurrente, se manifiesta del fallo impugnado, que el recurrente solicitó a la alzada que se reenviara la audiencia a fin de notificar al fiador solidario, a cuyas conclusiones la recurrida solicitó su rechazo, en razón que la sentencia fue notificada por acto separado tanto al inquilino como al fiador solidario, en virtud de que este último no tiene domicilio conocido, pedimento este que el tribunal de alzada falló en el sentido siguiente: "Se rechaza la solicitud del recurrente; toda vez que el alegato que hace, carece de fundamento; ya que el acto que se encuentra en su poder es la copia dejada por el alguacil en el primer traslado, que no tiene que contener las incidencias de los demás; y, se ha comprobado que la sentencia de referencia fue notificada mediante acto No. 24-05 de fecha 22 de febrero del 2005; y se le notificó el emplazamiento para comparecer en apelación. En consecuencia se ordena la continuación del proceso"; que de esto se infiere que contrario a lo alegado por el recurrente, la alzada ponderó la correcta notificación al fiador solidario, en cambio el recurrente no indicó su domicilio conocido a los fines de notificación; que además es preciso resaltar que la comprobación de los hechos y documentos sometidos al examen del tribunal de alzada son de la soberana apreciación de los jueces del fondo, que escapan a la censura de la casación, salvo desnaturalización o ausencia de motivos pertinentes, lo que no se ha comprobado en la especie, razón por la cual procede rechazar este último medio;

Considerando, que el examen de la sentencia impugnada pone de manifiesto, que ella contiene una correcta exposición de los hechos de la causa, y motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, que han permitido a esta Sala Civil y Comercial de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, comprobar que, en la especie, se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que dichos medios carecen de fundamentos y deben ser desestimados y con ello el presente recurso de casación.

Por tales motivos, **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por el señor Jean H. Monache, contra la sentencia civil núm. 00749-2005, dictada el 26 de agosto de 2005, por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, actuando en función de tribunal de segundo grado, cuyo dispositivo figura copiado en parte anterior de este fallo; **Segundo:** Condena a la parte recurrente, Jean H. Monache, al pago de las costas del procedimiento, con distracción de las mismas en favor del Lcdo. Julio Francisco Cabrera, 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, Manuel Alexis Read Ortiz y Blas Rafael Fernández Gómez. 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.